

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



**PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA
MODIFICACION PUNTUAL Nº.29**

NORMAS URBANÍSTICAS

Documento junio 2018

TÍTULO I. GENERALIDADES

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO

- SECCION II.1. CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO
- SECCION II.2. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

- SECCION III.1. CLASIFICACION.
- SECCION III.2. RESIDENCIAL.
- SECCION III.3. TERCARIO.
- SECCION III.4. INDUSTRIAL.
- SECCION III.5. DOTACIONAL
- SECCION III.6 AGROPPECUARIO

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

- SECCION IV.1. DEFINICIONES
- SECCION IV.2. CONDICIONES DE PARCELA
- SECCION IV.3. CONDICIONES DE EDIFICACION
- SECCION IV.4. CONDICIONES HIGIENICAS.
- SECCION IV.5. CONDICIONES TECNICAS Y CONSTRUCTIVAS DE INSTALACIONES
- SECCION IV.6. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
- SECCION IV.7. CONDICIONES ESTETICAS
- SECCION IV.8. CONDICIONES AMBIENTALES
- SECCION IV.9. CONDICIONES TIPOLOGICAS

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

- SECCION V.1. DETERMINACIONES GENERALES
- SECCION V.2. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SECCION V.3. CONDICIONES PARTICULARES DE AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO
- SECCION V.4. CONDICIONES DE EJECUCION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SECCION V.5. AMBITOS REMITIDOS A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR
- SECCION V.6. AMBITOS A EJECUTAR POR OBRA PUBLICA ORDINARIA
- SECCION V.7. REGULACION DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

- SECCION VI.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION
- SECCION VI.2. CONDICIONES DE SECTORES CON ORDENACION DETALLADA
- SECCION VI.3. CONDICIONES DE SECTORES CON ORDENACION ESTRUCTURAL

TÍTULO VII. REGULACION DEL SUELO RUSTICO

- SECCION VII.1. DEFINICION DE CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO.
- SECCION VII.2. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RUSTICO ESPECIAL PROTECCION
- SECCION VII.3. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO RUSTICO DE RESERVA
- SECCION VII.4. CONDICIONES DE LAS UNIDADES MINIMAS DE CULTIVO
- SECCION VII.5. CONDICIONES QUE REGULAN LOS NUCLEOS DE POBLACION,
- SECCION VII.6. CONDICIONES PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

- SECCION VIII.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
- SECCION VIII.2. CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA, DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN, DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, DE ALUMBRADO PÚBLICO, DE GAS Y DE TELECOMUNICACIONES.
- SECCION VIII.3. CONTROL DE CALIDAD Y RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
- SECCION VIII.4. CONDICIONES AMBIENTALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

- SECCION IX.1. INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES
- SECCION IX.2. ORDENES DE EJECUCION, EL DEBER DE CONSERVACION Y LA RUINA
- SECCION IX.3. LA CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO
- SECCION IX.3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

INDICE POR ARTICULOS DE LAS NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

- Artículo 1. Ámbito
- Artículo 2. Documentación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana
- Artículo 3. Competencia e interpretación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana
- Artículo 4. Información sobre las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación Urbana
- Artículo 5. Efectos y vigencia de la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana
- Artículo 6. Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana
- Artículo 7. Modificación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana
- Artículo 8. Régimen transitorio de las determinaciones del planeamiento anterior que se incorporen al nuevo Plan General Municipal de Ordenación Urbana
- Artículo 9. Régimen de las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación
- Artículo 10. Normativa de aplicación.

TITULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO

SECCION II.1. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

- Artículo 11. Criterios básicos de los sistemas generales
- Artículo 12. Sistemas generales de comunicaciones
- Artículo 13. Modo de ejecución, procedimiento de obtención y financiación del suelo de los sistemas generales
- Artículo 14. Plan Especial de Infraestructuras

SECCION II.1. CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

- Artículo 15. Condiciones y tipos de bienes de dominio público
- Artículo 16. Los bienes de dominio público en unidades de actuación o sectores
- Artículo 17. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público natural
- Artículo 18. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público pecuario
- Artículo 19. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público hidráulico
- Artículo 20. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público de las infraestructuras

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

SECCION III. 1. CLASIFICACIÓN

- Artículo 21. Definición de usos
- Artículo 22. Clasificación de usos globales y pormenorizados
- Artículo 23. Coeficientes de ponderación de usos
- Artículo 24. Compatibilidad de usos pormenorizados
- Artículo 25. Condiciones en materia de accesibilidad

SECCION III. 2. USO RESIDENCIAL.

- Artículo 26. Definición y categorías del uso residencial
- Artículo 27. Grados del uso residencial unifamiliar
- Artículo 28. Condiciones de habitabilidad de las viviendas
- Artículo 29. Programa mínimo de una vivienda
- Artículo 30. Aparcamientos vinculados a usos residenciales

SECCION III. 3. USO TERCIARIO.

- Artículo 31. Clases del uso terciario
- Artículo 32. Aparcamientos vinculados a usos terciarios
- Artículo 33. Espacios para carga y descarga vinculados a usos terciarios

SUBSECCION III.3.1. USO TERCIARIO COMERCIAL

- Artículo 34. Clasificación del uso terciario comercial.
- Artículo 35. Limitaciones de emplazamiento del uso terciario comercial
- Artículo 36. Condiciones de los locales
- Artículo 37. Condiciones de los locales de alimentación y similares.
- Artículo 38. Condiciones de los locales para uso comercial destinado a artesanía o talleres artesanos.

SUBSECCION III.3.2. USO TERCIARIO HOTELERO

- Artículo 39. Clasificación del uso terciario hotelero.
- Artículo 40. Condiciones del uso terciario hotelero.

SUBSECCION III.3.3. USO TERCIARIO DE OFICINAS

- Artículo 41. Clasificación del uso terciario de oficinas.
- Artículo 42. Condiciones del uso terciario de oficinas.

SUBSECCION III.3.4. USO TERCIARIO RECREATIVO

Artículo 43. Clasificación del uso terciario recreativo.

Artículo 44. Condiciones del uso terciario recreativo.

SECCION III.4. USO INDUSTRIAL

Artículo 45. Clasificación del uso industrial.

Artículo 46. Aparcamientos vinculados a usos industriales

Artículo 47. Condiciones del uso industrial.

Artículo 48. Evacuación de residuos.

SECCION III.5. USO DOTACIONAL

Artículo 49. Clasificación del uso dotacional.

Artículo 50. Aparcamientos vinculados a usos dotacionales

Artículo 51. Condiciones de uso de Garajes en espacios públicos

Artículo 52. Condiciones del uso de Garajes en edificaciones

Artículo 53. Condiciones de la red viaria y de las actividades de comunicaciones y transportes

Artículo 54. Condiciones de uso de las zonas verdes (DV).

Artículo 55. Condiciones del uso de equipamiento de infraestructura y servicios (DEIS).

Artículo 56. Condiciones del uso de equipamiento educativo (DEDU).

Artículo 57. Condiciones del uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE).

Artículo 58. Condiciones del uso Administrativo-Institucional (DAI).

Artículo 59. Condiciones del uso Sanitario-Asistencial (DSA).

SECCION III.6. USO AGROPECUARIO

Artículo 60. Condiciones particulares del uso agropecuario.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

SECCION IV.1. DEFINICIONES

Artículo 61. Solar, parcela, unidad de aprovechamiento, unidad rústica y finca

Artículo 62. Clases de aprovechamiento urbanístico

Artículo 63. Área de reparto y Unidad de actuación

Artículo 64. Densidad poblacional y niveles de densidad

Artículo 65. Zona de Ordenación Urbanística

Artículo 66. Alineaciones

Artículo 67. Comprobación y ajuste de las alineaciones

Artículo 68 Parcela mínima y parcela edificable

Artículo 69. Rasantes

Artículo 70. Edificabilidad

SECCION IV.2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELA

Artículo 71. Superficie mínima de parcela.

Artículo 72. Superficie máxima de parcela.

Artículo 73. Frentes mínimos o máximos de parcela.

SECCION IV.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 74. Línea de edificación y línea de fondo edificable.

Artículo 75. Fondos mínimos o máximos de parcela.

Artículo 76. Distancia Mínima

Artículo 77. Retranqueo.

Artículo 78. Superficie ocupable.

Artículo 79. Espacio libre de parcela.

Artículo 80. Construcciones en espacios libres.

Artículo 81. Superficie edificable.

Artículo 82. Superficie útil.

Artículo 83. Longitud máxima de la edificación.

Artículo 84. Altura máxima de la edificación.

Artículo 85. Altura de coronación.

Artículo 86. Altura libre o útil de planta edificada.

Artículo 87. Altura máxima en patios.

Artículo 88. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación.

Artículo 89. Plantas baja, sótano, semisótano y entreplanta.

Artículo 90. Cuerpos volados, miradores y balcones.

SECCION IV.4. CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 91. Pieza habitable.

Artículo 92. Condiciones de exterioridad de las piezas habitables.

Artículo 93. Patio de manzana.

Artículo 94. Patio de parcela y patio de luces

Artículo 95. Patio abierto a fachada principal o posterior.

Artículo 96. Patio inglés

Artículo 97. Patio mancomunado.

Artículo 98. Cubiertas en patios de parcela

Artículo 99. Luz recta desde un hueco.

Artículo 100. Acceso a los patios

Artículo 101. Condiciones de calidad de la edificación

SECCION IV.5. CONDICIONES TECNICAS Y CONSTRUCTIVAS DE LAS INSTALACIONES

Artículo 102. Dotaciones necesarias

Artículo 103. Condiciones generales en cuanto a las instalaciones y a la seguridad de las personas

SECCION IV.6. CONDICIONES CON RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD

Artículo 104. Condiciones en materia de accesibilidad

Artículo 105. Aparatos elevadores

SECCION IV.7. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 106. Condiciones generales estéticas

SECCION IV.8. CONDICIONES AMBIENTALES DE EDIFICACION

Artículo 107. Condiciones generales ambientales

SECCION IV.9. CONDICIONES TIPOLOGICAS

Artículo 108. Tipologías de edificios

Artículo 109. Edificación Alineada a vial: EAV

Artículo 110. Edificación Aislada: EA

Artículo 111. Edificación Específica: ETE

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCION V.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 112. Determinaciones generales del suelo urbano

SECCION V.2. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Artículo 113. Determinaciones específicas del suelo urbano consolidado

Artículo 114. Ordenanzas

Artículo 115. Ordenanza 1

Artículo 116. Ordenanza 1.A: Ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo

Artículo 117. Ordenanza 1.B: Ámbito del Plan Especial de Covachuelas

Artículo 118. Ordenanza 1C: Zona Consolidada de Cristo de la Vega

Artículo 119. Ordenanza 1D: Zona Consolidada de Circo Romano

Artículo 120. Ordenanza 1.E. Zona Consolidada de Plaza de Toros

Artículo 121. Ordenanza 2: Cigarrales

Artículo 122. Ordenanza 3: Enclaves de la autovía A-42, carretera de Bargas

Artículo 123. Ordenanza 4: Zonas de ensanche de Santa Teresa, Avenida de Europa.

Artículo 124. Ordenanza 5: Los Bloques y Santa Teresa

Artículo 125. Ordenanza 6: Plan Extensión de Buenavista

Artículo 126. Ordenanza 7: Santa Bárbara, San Antón, Palomarejos y zona de Coronel Baeza.

Artículo 127. Ordenanza 8: Zona residencial Polígono de Santa María de Benquerencia

Artículo 128. Ordenanza 9: Zonas de Coronel Baeza, Fábrica de Armas y San Pedro el Verde.

Artículo 129. Ordenanza 10: Urbanizaciones El Sapo y Los Pozos.

Artículo 130. Ordenanza 11: Núcleo urbano de Azucaica.

Artículo 131. Ordenanza 12: Los Cigarrales de Vistahermosa

Artículo 132. Ordenanza 13: Zonas como industria compatible con vivienda en el Primer ensanche

Artículo 133. Ordenanza 14: Zona industrial del Polígono de Santa María de Benquerencia

Artículo 134. Ordenanza 14.B: Ámbito del PERI de la 3ª fase de ampliación del polígono industrial.

Artículo 135. Ordenanza 15: Industrias Nido en la zona industrial del Polígono.

Artículo 136. Ordenanza 16: Modificación puntual 19: Santa Bárbara Estación ferrocarril.

Artículo 137. Ordenanza 17: Usos dotacionales de Zonas Verdes y Equipamientos Deportivos, Culturales, Educativos, Sanitarios, Asistenciales y de Comunicaciones.

Artículo 138. Ordenanza 18: Otros usos Dotacionales en zonas especiales

SECCION V.3. CONDICIONES PARTICULARES DE AREAS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO.

Artículo 139. Ordenanza 19: Sector incorporado número 1 (UU.18 del PGOU 1986)

Artículo 140. Ordenanza 20: Sector incorporado número 2 (UU.19 del PGOU 1986)

Artículo 141. Ordenanza 21: Sector incorporado número 3 (UU.20 del PGOU 1986)

Artículo 142. Ordenanza 22: Sector incorporado número 5 (UU.22 del PGOU 1986)

Artículo 143. Ordenanza 23: Sector incorporado de Azucaica Este (UU.26 del PGOU 1986)

Artículo 144. Ordenanza 24: Sector incorporado de San Bernardo 2ª fase (UU.28A del PGOU 1986)

Artículo 145. Ordenanza 25: Sector incorporado de San Bernardo 1ª fase (UU. 28B del PGOU 1986)

Artículo 146. Ordenanza 26: Sector incorporado de La Legua (UU.29 del PGOU 1986)

Artículo 147. Ordenanza 27: Sector incorporado de Carrasco (UU.30 del PGOU 1986)

Artículo 148. Ordenanza 28: Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de San Lázaro

Artículo 149. Ordenanza 29: Sector incorporado de La Bastida (UU 33 del PGOU.1986)

Artículo 150. Ordenanza 30: Sector incorporado de la Casa de Campo (UU.35 del PGOU.1986)

Artículo 151. Ordenanza 31: Sector de La Sista (UU.23 del PGOU.1986)

- Artículo 152. Ordenanza 32: Plan Especial San Antón margen izquierda.
Artículo 153. Ordenanza 33: Plan Especial San Antón margen derecha.
Artículo 154. Ordenanza 34: Plan Especial Zona de contacto Polígono Industrial (UU.15 del PGOU.1986)
Artículo 155. Ordenanza 35: Plan Parcial El Beato
Artículo 156. Ordenanza 36: Zona de uso terciario La Abadía
Artículo 157. Ordenanza 37: Zona de uso terciario en antiguo colegio Mayol
Artículo 158. Ordenanza 38: Ámbito de la Universidad
Artículo 159. Ordenanza 39: Unidades residenciales integradas y equipamiento sanitario.
Artículo 160. Ordenanza 40: Poblado Obrero.
Artículo 161. Ordenanza 41: Zona terciaria y residencial Finca Buenavista.
Artículo 162. Ordenanza 42: Unidad de ampliación de Santa Teresa: Avenida de América
Artículo 163. Ordenanza 43: San Lázaro. Unidad de ejecución UE-02 Plan Especial.

SECCION V.4. CONDICIONES DE EJECUCION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Artículo 164. Unidades de actuación urbanizadora, según artículo 45.3.B TRLOTAU (OE)
Artículo 165. Unidad zona ferroviaria de Santa Bárbara.
Artículo 166. Unidad Circo Romano, zona consolidada.
Artículo 167. Unidad Vega Baja I.
Artículo 168. Unidad del Cristo de la Vega.
Artículo 169. Unidad residencial Arroyo del Aserradero.
Artículo 170. Parcela uso terciario Avenida de Francia
Artículo 171. Unidad residencial en Ronda de Buenavista
Artículo 172. Unidad residencial en Ronda de los Estudios
Artículo 173. Unidad terciaria de ampliación Santa Teresa
Artículo 174. Unidad de actuación 6ª fase residencial Polígono

SECCION V.5. AMBITOS REMITIDOS A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR

- Artículo 175. Ámbitos remitidos a operaciones de reforma interior según artículo 45.3.A.a TRLOTAU (OE)
Artículo 176. Ámbito de las unidades discontinuas de Los Cigarrales (UU.1F PGOU.86)
Artículo 177. Ámbito no consolidado de la antigua clínica El Rosario
Artículo 178. Ámbito del Parque Dotacional del Tajo

SECCION V.6. AMBITOS A EJECUTAR POR OBRA PUBLICA ORDINARIA

- Artículo 179. Ámbitos a ejecutar mediante proyectos de Obra Pública Ordinaria (OE)

SECCION V.5. REGULACION DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

- Artículo 180. Procedimiento en edificios catalogados y en sus entornos
Artículo 181. Procedimiento en espacios protegidos de suelo rústico

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION VI.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Artículo 182. Determinaciones generales. El régimen del suelo urbanizable (OE)
Artículo 183. El régimen y condiciones del suelo urbanizable con Programa Actuación Urbanizadora (OE).

SECCION VI.2. CONDICIONES DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

- Artículo 184. Sectores de suelo urbanizable del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo
Artículo 185. Sector SUB-01. Expansión zona este del polígono industrial (UU.25 PGMOU).
Artículo 186. Sector SUB-02.A La Peraleda zona norte.
Artículo 187. Sector SUB-02.B La Peraleda zona oeste.
Artículo 188. Sector SUB-02.C La Peraleda zona este.
Artículo 189. Sector SUB-03. El Observatorio.
Artículo 190. Sector El Angel (UU.32 PGMOU).

TÍTULO VII. REGULACION DEL SUELO RUSTICO (NO URBANIZABLE)

SECCION VII.1. CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO (NO URBANIZABLE).

- Artículo 191. Generalidades del suelo rústico
Artículo 192. Categorías del suelo rústico

SECCION VII.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA

- Artículo 193. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico.
Artículo 194. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.
Artículo 195. Condiciones generales para la edificación en suelo rústico
Artículo 196. Superficies de fincas y ocupaciones en el suelo rústico
Artículo 197. Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas.
Artículo 198. Actividades industriales, terciarias o dotacionales equipamiento
Artículo 199. Viviendas vinculadas a usos no residenciales
Artículo 200. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Artículo 201. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de reserva (OE).

SECCION VII.3. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 202. Categorías en el suelo rústico de protección (OE).

Artículo 203. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico de protección (OE)

Artículo 204. Suelo rústico no urbanizable de protección natural (OE).

Artículo 205. Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (OE).

Artículo 206. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio pecuario (OE)

Artículo 207. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE).

Artículo 208. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (OE).

Artículo 209. Suelo rústico no urbanizable de protección estructural (OE).

Artículo 210. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

Artículo 211. Suelo rústico no urbanizable de protección de ferrocarriles.

Artículo 212. Suelo rústico no urbanizable de protección de líneas de tendido eléctrico.

Artículo 213. Suelo rústico no urbanizable de protección de conducciones de servicios.

Artículo 214. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de protección.

SECCION VII.4. CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LAS UNIDADES MINIMAS DE CULTIVO

Artículo 215. La unidad mínima de cultivo.

SECCION VII.5. CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO DE RESERVA

Artículo 216. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación.

Artículo 217. Condiciones para el desarrollo de programas de actuación urbanizadora en suelo rústico.

SECCION VII.6. CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO DE RESERVA

Artículo 218. Condiciones para el desarrollo de programas de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva.

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

SECCION VIII.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 219. Los Proyectos de Urbanización

Artículo 220. Costes de las obras de urbanización en una actuación urbanizadora

Artículo 221. Contenido mínimo de los proyectos de urbanización

Artículo 222. Procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización

SECCION VIII.2. CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

SUBSECCION VIII.2.1. NORMAS ESPECÍFICAS DE LA RED VIARIA

Artículo 223. Condiciones de diseño de las obras de la red viaria: Dimensiones

Artículo 224. Condiciones de diseño de la red viaria: Longitudes máximas de la red viaria

Artículo 225. Condiciones de diseño de la red viaria: Materiales

Artículo 226. Excepciones a las normas de pavimentación

SUBSECCION VIII.2.2. NORMAS ESPECÍFICAS DE PARA LAS REDES DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Artículo 227. Objeto de estas normas técnicas sobre redes de abastecimiento de agua

Artículo 228. Disposiciones generales sobre redes de abastecimiento de agua

Artículo 229. Definiciones sobre elementos de las redes de abastecimiento de agua

Artículo 230. Criterios generales de diseño de las redes abastecimiento de agua: Tipo de red de distribución y Polígonos de la red.

Artículo 231. Cruces de Tuberías: Separación entre las redes de agua y los restantes servicios.

Artículo 232. Desagües de la red.

Artículo 233. Diámetro mínimo de las tuberías.

Artículo 234. Instalaciones contra incendios.

Artículo 235. Bocas de riego

Artículo 236. Acometidas de agua

Artículo 237. Normas municipales de ahorro de agua.

SUBSECCION VIII.2.3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS REDES DE SANEAMIENTO

Artículo 238. Objeto de estas normas para las redes de saneamiento y drenaje

Artículo 239. Disposiciones generales sobre la red de alcantarillado

Artículo 240. Definiciones de las redes de alcantarillado

Artículo 241. Criterios generales de diseño de las redes de alcantarillado

Artículo 242. Separación entre las redes de alcantarillado y los restantes servicios.

Artículo 243. Diseño de la red de alcantarillado.

Artículo 244. Acometidas de saneamiento

SUBSECCION VIII.2.4. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL ALUMBRADO PÚBLICO EXTERIOR

Artículo 245. Objeto

Artículo 246. Finalidades

Artículo 247. Ámbito de Aplicación

Artículo 248. Disposiciones generales sobre el alumbrado público exterior.

Artículo 249. Niveles de iluminación del alumbrado exterior

Artículo 250. Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta

Artículo 251. Medidas luminotécnicas en el alumbrado exterior

Artículo 252. Luminarias, soportes y centros de mando de la red de alumbrado público

SUBSECCION VIII.2.5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS REDES DE ENERGIA ELECTRICA

Artículo 253. Ámbito de Aplicación

Artículo 254. Diseño y ejecución de las obras de energía eléctrica

Artículo 255. Disposiciones particulares de los centros de transformación.

Artículo 256. Disposiciones particulares de las cajas de acometidas exteriores

Artículo 257. Disposiciones particulares en las edificaciones catalogadas.

SUBSECCION VIII.2.6. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS REDES DE TELECOMUNICACIONES

Artículo 258. Ámbito de Aplicación

Artículo 259. Normativa de aplicación

Artículo 260. Diseño y ejecución de las obras de redes de telecomunicaciones

Artículo 261. Disposiciones particulares de las cajas de acometidas exteriores

Artículo 262. Disposiciones particulares en las edificaciones catalogadas.

SUBSECCION VIII.2.7. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS REDES DE GAS

Artículo 263. Ámbito de Aplicación

Artículo 264. Disposiciones particulares de las acometidas exteriores

Artículo 265. Disposiciones particulares en las edificaciones catalogadas.

SUBSECCION VIII.2.8. NORMAS ESPECÍFICAS DE AJARDINAMIENTO Y ZONAS VERDES

Artículo 266. Objeto y definiciones

Artículo 267. Ámbito de aplicación

Artículo 268. Diseño y ejecución de las obras de ajardinamiento, plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes.

Artículo 269. Diseño y ejecución de las obras de ajardinamiento en sistemas generales.

Artículo 270. Diseño y ejecución de arbolado en las vías públicas.

Artículo 271. Características de los alcorques

Artículo 272. Servidumbres de los arbolados

SUBSECCION VIII.2.9. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS INSTALACIONES DE TRÁFICO

Artículo 273. Ámbito de Aplicación

Artículo 274. Disposiciones de las instalaciones de tráfico y elementos constructivos

SUBSECCION VIII.2.10. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA GESTION DE RESIDUOS

Artículo 275. Normas generales para la gestión de residuos

SUBSECCION VIII.2.11. NORMAS ESPECÍFICAS PARA MOBILIARIO URBANO

Artículo 276. Ámbito de Aplicación

Artículo 277. Homologación del mobiliario urbano

Artículo 278. Normas generales con respecto al mobiliario urbano

Artículo 279. Elementos de mobiliario urbano en vías públicas

Artículo 280. Elementos de señalización en las vías públicas

SECCION VIII.3. CONDICIONES DE CONTROL Y RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 281. Control de calidad

Artículo 282. Documentación para la recepción de las obras de urbanización

Artículo 283. Recepción de nuevas redes de abastecimiento.

Artículo 284. Recepción de las nuevas redes de alcantarillado.

Artículo 285. Recepción de las instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 286. Recepción de las obras de ajardinamiento

Artículo 287. Mantenimiento de las obras de urbanización: Las entidades urbanísticas colaboradoras

SECCION VIII.4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DEL PLANEAMIENTO Y URBANIZACION

Artículo 288. Generalidades

Artículo 289. Consideraciones ambientales en los desarrollos urbanísticos

Artículo 290. Consideraciones ambientales en las urbanizaciones

Artículo 291. Consideraciones ambientales para las construcciones

Artículo 292. Consideraciones ambientales relativas a la movilidad

Artículo 293. Consideraciones ambientales relativas a las actividades

Artículo 294. Medidas sobre el ahorro energético

Artículo 295. Condicionantes generales hídricos

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

SECCION IX.1. INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 296. Las licencias urbanísticas: Actos sujetos a licencia urbanística

Artículo 297. Procedimiento de concesión de licencias. Vigencia de las licencias

Artículo 298. Documentación de las licencias

Artículo 299. El Régimen de autorización provisional de actividades

Artículo 300. Parcelaciones y Reparcelaciones
Artículo 301. La ejecución de Actuaciones edificatorias
Artículo 302. Plazo para la edificación de los solares

SECCION IX.2. LAS ORDENES DE EJECUCION Y LAS RUINAS

Artículo 303. Las órdenes de ejecución
Artículo 304. El deber de conservación y rehabilitación
Artículo 305. El estado ruinoso de las edificaciones

SECCION IX.3. LA CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO

Artículo 306. La calificación urbanística en el suelo rústico de reserva
Artículo 307. La calificación urbanística del suelo rústico de protección
Artículo 308. La calificación urbanística para actos en el suelo rústico

SECCION IX.4. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 309. Protección de la legalidad urbanística
Artículo 310. Las infracciones y sanciones urbanísticas

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA TOLEDO MODIFICACION PUNTUAL Nº.29

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito (OE)

Las presentes Normas Urbanísticas, que desarrollan las determinaciones previstas en la regla 5ª del artículo 30, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), así como por el Decreto 248/2004 de 14 de septiembre de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (en adelante RPLOTAU), serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Toledo.

El ámbito temporal de las mismas tiene carácter indefinido pudiendo procederse a la revisión según se señala en el apartado correspondiente de la memoria.

Artículo 2. Documentación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (OE)

1. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (en adelante PGMOU) cuenta con los siguientes documentos de carácter normativo:

- Documentos de información.
 - Memoria.
 - Planos de información.
- Documento de ordenación.
 - Normas Urbanísticas.
 - Planos de ordenación.
- Programa de Actuación y Estudio económico y financiero

2. Los planos de información son los siguientes:

- Plano 1. Referencia comarcal. Situación de la población. 1:100.000.
- Plano 2. Plan General de 1962. Zonificación. 1:5.000.

- Plano 2A. Plan General de 1962. Ordenación territorial. 1:25.000.
- Plano 3. Características naturales: Climometría y altimetría. 1:25.000.
- Plano 4. Características naturales: Geología y geotecnia. 1:25.000.
- Plano 5. Aprovechamientos del suelo. 1:25.000.
- Plano 6. Características naturales: Hidrografía y topografía. 1:25.000.
- Plano 7. Viario fundamental existente y en proyecto. 1:25.000.
- Plano 8. Red de agua. 1:10.000.
- Plano 8A. Red de saneamiento. 1:10.000.
- Plano 9. Red de electricidad: Alta tensión. 1: 25.000.
- Plano 9A. Instalaciones generales. Telefonía y radio. 1:25.000.
- Plano 10. Usos del suelo. 1:25.000.
- Plano 11. Subdivisión de la propiedad. 1:25.000.
- Plano 12. Aptitud del suelo para asentamientos urbanos. 1:25.000.
- Plano 13. Demanda de dotaciones. 1:10.000.
- Plano 14. Estado actual Edificación. Vías pecuarias. 1:5.000.
- Plano 15. Edificios singulares. 1:5.000.
- Plano 15A. Dotaciones existentes. 1:5.000.
- Plano 15B. Situación de centros educativos. 1:5.000.
- Plano 15C. Dotaciones y edificios existentes. 1:5.000.
- Plano 16. Los Cigarrales de Vistahermosa: Estado actual 1:2.000.
- Plano 17. Ensanche: Estado actual 1:2.000.
- Plano 18. Azucaica Estado actual 1:2.000.
- Plano 20. Polígono industrial: Estado actual. 1:2.000.
- Plano 21. Hoja 1+2. Casco Histórico: Estado actual. 1:2.000.
- Plano 22. Hoja 1+2. Cigarrales: Estado actual. 1:2.000.

3. Los planos de ordenación son los siguientes:

- Plano 1P. Usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo. 1:10.000.
- Plano 2P. Clasificación del suelo: unidades urbanísticas. 1:10.000.
- Plano 2PA. Clasificación del suelo. 1:25.000.
- Plano 3P. Estructura orgánica del territorio. 1:5.000.
- Plano 4P. Estructura orgánica del territorio. 1:1.000.
- Plano 5P. Aplicación de ordenanzas. Programas de actuación. 1:10.000.
- Plano 6P. Hojas 1 y 2. Casco Histórico. Suelo urbano. 1:1.000.
- Plano 7P. Unidades consolidadas. 1:1.000.
- Plano 8P. Hojas 1 y 2. Cigarrales: Suelo urbano. 1:1.000.
- Plano 9P. Ensanche: Alineaciones y usos del suelo. 1:1.000.
- Plano 9P1. Ensanche: Red de agua. 1:2.000.
- Plano 9P2. Ensanche: Red de saneamiento. 1:2.000.
- Plano 9P3. Ensanche: Red de electricidad. 1:2.000.
- Plano 10P. Zona de contacto: Alineaciones y usos del suelo. 1:2.000.
- Plano 11P. Polígono Industrial. Alineaciones y usos del suelo. 1:2.000.
- Plano 11P1. Polígono Industrial. Red de agua. 1:2.000.
- Plano 11P2. Polígono Industrial. Red de saneamiento. 1:2.000.
- Plano 11P3. Polígono Industrial. Red de energía eléctrica 1:2.000.
- Plano 12P. Santa Bárbara: Alineaciones y usos del suelo. 1:2.000.
- Plano 12P1. Santa Bárbara. Red de agua. 1:2.000.
- Plano 12P2. Santa Bárbara. Red de saneamiento. 1:2.000.
- Plano 12P3. Santa Bárbara. Red de energía eléctrica. 1:2.000.
- Plano 13P. Azucaica. Alineaciones y usos del suelo. 1:2.000.
- Plano 13P1. Azucaica. Red de agua. 1:2.000.
- Plano 13P2. Azucaica. Red de saneamiento. 1:2.000.
- Plano 13P3. Azucaica. Red de energía eléctrica. 1:2.000.
- Plano 14P. Los Cigarrales de Vistahermosa. Alineaciones y usos del suelo. 1:2.000.
- Plano 14P1. Los Cigarrales de Vistahermosa. Red de agua. 1:2.000.
- Plano 14P2. Los Cigarrales de Vistahermosa. Red de saneamiento. 1:2.000.

- Plano 14P3. Los Cigarrales de Vistahermosa. Red de energía eléctrica. 1:2.000.
- Plano 15P. Los Pozos. Alineaciones y usos del suelo. 1:1.000.
- Plano 15P1. Los Pozos. Red de agua. 1:1.000.
- Plano 15P2. Los Pozos. Red de saneamiento. 1:1.000.
- Plano 15P3. Los Pozos. Red de energía eléctrica. 1:1.000.
- Plano 16P. El Sapo. Alineaciones y usos del suelo. 1:1.000.
- Plano 16P1. El Sapo. Red de agua. 1:1.000.
- Plano 16P2. El Sapo. Red de energía eléctrica. 1:1.000.
- Plano 17P. Urbanizable programado: Centro de servicios. 1:5.000.
- Plano 18P. Urbanizable programado: Sectores. Dotaciones de servicios. 1:5.000.
- Plano 19P. Urbanizable no programado: Delimitación. 1:10.000.
- Plano 20P. Sistemas generales: Red de agua. 1:10.000.
- Plano 21P. Sistemas generales: Red de saneamiento. 1:10.000.
- Plano 22P. Sistemas generales: Red de electricidad. 1:5.000.
- Plano 23P: Alineaciones y usos del suelo San Bernardo, Montesión y La Bastida.
- Plano 24P: Alineaciones y usos del suelo El Beato y La Abadía.
- Plano 25P: La Sista.
- Plano 26P: Casa de Campo.

4. Solo se considera como documento auténtico de este Plan General Municipal de Ordenación Urbana el que se encuentre diligenciado con la aprobación definitiva del mismo.

5. En el articulado de estas normas urbanísticas se detalla en cada artículo, o bien en la totalidad del capítulo correspondiente si el mismo corresponde con Ordenación Estructural (OE) u Ordenación Detallada (OD), de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 24 del TRLOTAU.

6. Estas normas urbanísticas tienen el carácter de ordenanzas de la edificación y usos del suelo en el suelo clasificado como suelo urbano consolidado; en los suelos urbano no consolidado, urbanizable y rústico tiene carácter de normas urbanísticas reguladoras de la ordenación en los términos que señalan en los artículos 44.6, 44.8, 45, 46 y 47 RPLOTAU.

7. Las condiciones de protección del medio ambiente regulan, en el ámbito de las competencias municipales, la intervención administrativa sobre actividades y situaciones susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio. La totalidad del ordenamiento obligará tanto a las actividades e instalaciones de nueva implantación como a las que se encuentren en funcionamiento, ejercicio o uso, públicas o privadas, por lo que podrá exigirse su adecuación a la normativa cuando la misma resulte modificada.

Artículo 3. Competencia e interpretación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (OE)

1. La competencia para la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, la tiene atribuida el Ayuntamiento de Toledo. No obstante quedan a salvo las determinaciones legales sustantivas de ordenación que corresponden a las competencias atribuidas a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a las atribuidas a la Administración del Estado, a las relativas a la Defensa Nacional y las carreteras de carácter nacional y autonómico. Dichas competencias y determinaciones se desarrollarán de acuerdo a las respectivas legislaciones sectoriales que sean de aplicación para cada uno de los casos.

2. Del mismo modo se deberá considerar la necesaria interpretación de los documentos del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo en caso de errores que se detecten en su aplicación y sobre los aspectos contradictorios de los documentos que puedan advertirse.

3. En el caso de existir supuestos de conflicto entre los diversos documentos del POM la interpretación se efectuará en el sentido que sea más favorable al cumplimiento o incremento de las dotaciones y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del entorno natural, y a la menor transformación de los usos y actividades existentes. Primará siempre el mayor interés de la colectividad.

4. Existirán las siguientes prevalencias:

- a) Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala prevalecerá el plano que esté realizado a mayor escala (con mayor detalle o menor divisor) sobre el realizado a menor escala.
- b) Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.
- c) Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y en la Normativa Urbanística (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) prevalecerán aquellas sobre éstas.
- d) Las superficies reflejadas en cualquier documento de este Plan quedarán supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo del mismo.
- e) En caso de discrepancia entre las alineaciones y otras determinaciones de la ordenación detallada en los ámbitos de suelo proveniente de un planeamiento de desarrollo del PGMOU86, y las determinadas en el anexo de la presente normativa, prevalecerán estas últimas, al corresponder con planeamientos incorporados al Plan de Ordenación Municipal.
- f) En el ámbito de las unidades urbanísticas que se han desarrollado y que no se recogen en su totalidad en los planos de ordenación de este Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, prevalecerán las determinaciones de los planeamientos de desarrollo, citados en el presente documento. Así en el Casco Histórico de Toledo será de aplicación las determinaciones del vigente Plan Especial del Casco Histórico.

5. Cuando la interpretación del POM tenga carácter general se deberá incorporar la misma como anexo al planeamiento afectado.

Artículo 4. Información sobre las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (OE)

Cualquier persona podrá solicitar examen del planeamiento vigente en la sede del Ayuntamiento. Podrá asimismo obtener información urbanística sobre cualquier terreno del municipio, para lo que deberá acompañar fotocopia de plano de ubicación del mismo.

Artículo 5. Efectos y vigencia de la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (OE)

1. La aprobación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo contendrá los efectos que se establecen en el artículo 42 TRLOTAU:

2. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación.

3. Los acuerdos de aprobación de los planes de ordenación urbanística (OU) así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo (BOP). Adicionalmente, se publicarán íntegramente los acuerdos aprobatorios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha por disposición del órgano que los hubiese adoptado.

4. La vigencia de los planes de ordenación urbanística (OU) es indefinida.

Artículo 6. Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (OE)

1. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan de Ordenación Municipal.

La reconsideración total de la ordenación urbanística (OU) o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación dará lugar y requiere la revisión del POM.

2. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo se revisará según lo dispuesto en el artículo 40 del TRLOTAU.

Artículo 7. Modificación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (OE)

1. La modificación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana podrá tener lugar en cualquier momento, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU, y en la modificación del mismo.

2. No obstante la modificación de ciertas determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación Urbana deben aplicársele las reglas establecidas en el artículo 41.3 TRLOTAU.

2. La modificación de cualquiera de los elementos del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana se sujetará a los mismos trámites seguidos para su formación.

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

4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento.

Artículo 8. Régimen transitorio de las determinaciones del planeamiento anterior que se incorporen al Plan General Municipal de Ordenación Urbana (OE)

1. El municipio cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986, y Orden de 27 de julio de 1987, existiendo las modificaciones puntuales posteriores, que han quedado descritas en la memoria justificativa, de las cuales se han aprobado definitivamente las siguientes:

- Modificación puntual sin numerar, aprobada definitivamente por Orden de 22 de mayo de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 30.06.1995).
- Modificación puntual 02, aprobada definitivamente por Orden de 13 de enero de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 22.01.1993).
- Modificación puntual 03, aprobada definitivamente por Orden de 16 de junio de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 09.07.1993).
- Modificación puntual 05, aprobada definitivamente por Orden de 26 de noviembre de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 15.12.1993).
- Modificación puntual 06, aprobada definitivamente por Orden de 30 de noviembre de 1993 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 15.12.1993).
- Modificación puntual 9, aprobada definitivamente por Orden de 22 de diciembre de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 06.01.1996).
- Modificación puntual 10, aprobada definitivamente por Orden de 22 de diciembre de 1995 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 06.01.1996).
- Modificación puntual 11, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 17 de marzo de 1998, previo dictamen del Consejo Consultivo y a propuesta del Consejero de Obras Públicas (DOCM 30.04.1998).
- Modificación puntual 12, aprobada definitivamente por Resolución de 10 de febrero de 1998 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 20.02.1998) y por acuerdo del Consejo de Gobierno de 19 de mayo de 1998 (DOCM 03.07.1998).
- Modificación puntual 14, aprobada definitivamente por Orden de 14 de abril de 1999 de la Consejería de Urbanismo y Vivienda (DOCM 23.04.1999).
- Modificación puntual 17, aprobada definitivamente por Orden de 26 de febrero de 2001 de la Consejería de Obras Públicas.
- Modificación puntual 18, aprobada definitivamente por Orden de 27 de marzo de 2000 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 14.04.2000).
- Modificación puntual 19, aprobada definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 31.10.2002).
- Modificación puntual 20, 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).
- Modificación puntual 25, aprobada definitivamente por Orden de 20 de diciembre de 2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 18.01.2006).

- Modificación puntual 26, aprobada definitivamente por Orden de 31 de noviembre de 2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 23.12.2005).
- Modificación puntual 28, que en el momento de redactar este documento se encuentra en tramitación.

2. El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo se aprobó definitivamente el 17 de febrero de 1997 (BOP 10.03.1997). Este plan ha contado con las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación puntual 01. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM 06.11.1998).
- Modificación puntual 02. Relativa a las alturas en la Bajada del Calvario. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 8 de mayo de 2000.
- Modificación puntual 03. Relativa a la Casa del Armiño. Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM 06.11.1998).
- Modificación puntual 04. Suspendida su tramitación.
- Modificación puntual 05 Relativa a la modificación del uso en el Palacio de Cedillo, sito en la Calle de Rojas, para permitir el residencial, dentro de una rehabilitación del inmueble. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 20 de noviembre de 2003 (DOCM 22.12.2003).
- Modificación puntual 06. Relativa a la modificación del artículo 2.15 de la normativa. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 25 de mayo de 2006 (BOP 26.06.2006).
- Modificación puntual 07. Relativa al reajuste de las condiciones urbanísticas de la parcela catastral 20260-41 sita en la Calle Ángel. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 22 de diciembre de 2006 (BOP 19.01.2007).
- Modificación puntual 08, que en el momento de redactar este documento se encuentra en tramitación.

3. Los planes parciales que desarrollan el suelo urbanizable programado del Plan General de Ordenación Urbana aprobado, y cuyas obras de urbanización se encuentran recepcionadas por el Ayuntamiento son los siguientes:

- Plan Parcial sector 1. 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).
- 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.
- 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.
- Plan Parcial sector 5. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 24 de febrero de 2000.

4. Los planes parciales que desarrollan el suelo urbanizable no programado del Plan General de Ordenación Urbana aprobado, y cuyas obras de urbanización se encuentran recepcionadas por el Ayuntamiento son los siguientes:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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

5. Los planes especiales que desarrollan el suelo urbano y que se encuentran aprobados y cuyas obras de urbanización se encuentran recepcionadas por el Ayuntamiento son los siguientes:

- Plan Especial Reforma Interior 4ª fase Residencial Polígono (parcelas 51, 54, 61 y 63), aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de diciembre de 1985, sin que se requieran obras de urbanización.
- Plan Especial de Reforma Interior de San Antón, margen izquierda, aprobado por acuerdo plenario de 21 de marzo de 1988, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 2 de noviembre de 1993.
- Plan Especial de Reforma Interior de San Antón, margen derecha, aprobado por acuerdo plenario de 19 de abril de 1988, sin que se requieran obras de urbanización.
- Plan Especial de Reforma Interior de San Lázaro, aprobado el 26 de abril de 1994, habiéndose recepcionado las obras de urbanización.
- Plan Especial de Covachuelas, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 18 de septiembre de 1995, sin que se requieran obras de urbanización.
- Plan Especial de Modificación de la Ordenación Detallada de la unidad 4 de la 5ª fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2001. Esta unidad cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Gobierno Local de 21 de mayo de 2008 (BOP 11.06.2008). Este plan especial cuenta con una modificación de la normativa aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 21 de julio de 2005.
- Plan Especial Zona de contacto del polígono industrial, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2002 habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 5 de julio de 2005.
- Plan Especial de Reforma Interior de la 3ª fase de ampliación del polígono industrial, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 29 de marzo de 2001, recepcionándose las obras de urbanización el 13 de octubre de 2004.
- Plan Especial de la Fábrica de Armas, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 20 de octubre de 2005.
- Plan Especial Dotacional Hospital, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 21 de febrero de 2005 (DOCM 18.01.2006).
- Plan Especial Reforma Interior del Poblado Obrero, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2001 (BOP 08.11.2001) habiéndose aprobado una modificación del mismo por acuerdo plenario de 25 de junio de 2006 (BOP 22.06.2006), sin que se requieran obras de urbanización.

6. Los planes especiales que desarrollan el suelo urbano y que se encuentran aprobados, sin que se hayan iniciado o concluido las obras de urbanización son los siguientes:

- Plan Especial del Circo Romano, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 14 de noviembre de 2003.
- Plan Especial en el Cristo de la Vega, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 20 de septiembre de 2005.
- Unidad de actuación Vega Baja I, en desarrollo de la modificación puntual número 20, a través de un programa de actuación urbanizadora aprobado por el Ayuntamiento el 4 de junio de 2004, contando con proyecto de urbanización aprobado en la misma fecha y con proyecto de reparcelación aprobado.
- Plan Especial de Infraestructuras y vías de comunicación del nudo norte de la Vega Baja, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 18 de octubre de 2007, desarrollado por el proyecto de urbanización incluido en el propio PEI, habiéndose ejecutado las obras de urbanización.

7. Los planes parciales de mejora que se han aprobado y ejecutado por un procedimiento innovador, y cuyas obras de urbanización se encuentran recepcionadas por el Ayuntamiento son los siguientes:

- Plan Parcial sector El Beato, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 1995, recepcionándose las obras de urbanización el 14 de enero de 2008.

8. Asimismo existen varias zonas que se han desarrollado con planeamiento de desarrollo de un plan de ordenación municipal que se encuentra anulado por sentencia judicial. En varias de estas

zonas se han ejecutado las obras de urbanización correspondientes, habiéndose recepcionado las mismas por el Ayuntamiento de Toledo, por lo que se incorporan como suelo urbano consolidado, siendo las siguientes:

- Unidad urbanística de uso terciario denominada La Abadía, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 27 de octubre de 2011.
- Unidades residenciales y de equipamiento sanitario en la finca Buenavista, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 28 de noviembre de 2011.
- Unidad urbanística de uso terciario denominada Mayol, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 15 de diciembre de 2011.
- Unidad urbanística de uso residencial ampliación de Santa Teresa, habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 17 de febrero de 2017.

9. Existen diversos Estudios de Detalle que han desarrollado o completado zonas de suelo urbano, que se encuentran aprobados, y cuyas obras de urbanización se encuentran recepcionadas por el Ayuntamiento, y son los siguientes:

- Estudio de Detalle de solar en el Cristo de la Vega (Consejería de Fomento), aprobado por acuerdo plenario de 26 de marzo de 1992 (BOP 08.05.1992).
- Estudio de Detalle de las parcelas 51 y 61 de la cuarta fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 30 de marzo de 2000.
- Estudio de Detalle de la manzana M-1 de la Fase Residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 22 de julio de 2003 (BOP 14.08.2003).

10. En este sentido se establece el siguiente régimen transitorio de los planeamientos anteriores existentes en el municipio.

- a) La normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo 1986 aprobado definitivamente se mantiene en su totalidad, sin que exista ningún régimen transitorio, salvo en los ámbitos con planeamiento aprobado que se incorporan al mismo.
- b) En el suelo urbano, las unidades de actuación (unidades de ejecución y polígonos en el PGMOU.86) o los ámbitos remitidos a planeamiento de reforma interior, no aprobados, se mantienen como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, siendo de aplicación las determinaciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo 1986 para estas unidades.
- c) En el suelo urbano, las unidades de actuación (unidades de ejecución y polígonos en el PGMOU.86) aprobadas y no ejecutadas, se incorporará como suelo urbano no consolidado manteniendo las determinaciones que establecían el plan especial, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.
- d) En el suelo urbano, las unidades de actuación (unidades de ejecución y polígonos en el PGMOU.86) aprobadas, ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Toledo, se incorporan como suelo urbano consolidado manteniendo las determinaciones que establecían el plan especial, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.
- e) Los sectores aprobados, ejecutados y recepcionados por el Ayuntamiento de Toledo, se incorporan como suelo urbano consolidado, manteniendo las determinaciones que establecían el plan parcial, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.
- f) El suelo urbanizable de los sectores aprobados y no ejecutados, se mantienen como suelo urbanizable manteniendo las determinaciones que establecían el plan parcial, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.
- g) El suelo urbanizable de los sectores no aprobados, se mantienen como suelo urbanizable.
- h) Los ámbitos urbanísticos cuyas obras de urbanización hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Toledo, aunque provengan de planeamientos de desarrollo del plan de ordenación municipal anulado por sentencia judicial, se incorporan como suelo urbano consolidado, para lo que se prevé una nueva ordenanza de suelo urbano.

Artículo 9. Régimen de las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación (OD)

1. Construcción o actividad fuera de ordenación es aquella construcción o actividad que resulta incompatible con el planeamiento o con la ordenación propuesta en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Se considera que las edificaciones y construcciones preexistentes quedan fuera de ordenación de manera incompatible en el caso de que:

- a) Las construcciones que ocupen suelo calificado como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público, e impidan la efectividad de su destino
- b) Las construcciones que incumplen las condiciones de altura, o de alineación oficial definidas en los planos de planeamiento.
- c) Las construcciones o usos expresamente calificados como tales por los planeamientos.
- d) Ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público, o aquellos cuyos efectos ambientales superen los niveles máximos tolerados por las disposiciones vigentes.
- e) Los usos que no se puedan legalizar por incumplir las condiciones exigidas en el suelo rústico.
- f) Se consideran edificaciones fuera de ordenación, por total incompatibilidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, aquellas que se grafían en el plano 1P del mismo.

2. Esta situación puede ser por incompatibilidad total o parcial con el planeamiento. Se considera que están en situación de fuera de ordenación total en los apartados a), b), e) y f).

3. La declaración en situación de fuera de ordenación total, de acuerdo con los apartados a), b), e) y f) citados conllevará las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 TRLOTAU y las que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

En estos casos sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, y en las que queden parcialmente incompatibles, sólo podrán autorizarse obras de mejora o reforma que se determinen.

4. La declaración de fuera de ordenación parcial conllevará la posibilidad de autorizar obras de reforma o mejora, tendentes a la adaptación de las construcciones y actividades a las nuevas condiciones previstas.

En las construcciones que contengan los usos a que se refiere los apartados c) o d) del punto 1 de este artículo, se podrán realizar las obras y mejoras necesarias para poder corregir los efectos negativos citados.

5. Las edificaciones incluidas en unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, ámbitos remitidos a operaciones de reforma interior y sectores de suelo urbanizable, se consideran parcialmente incompatibles. Únicamente podrán realizar labores de mejora o reforma de la edificación, con las limitaciones marcadas, en tanto no se redacte y apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

Quedan entre esas obras expresamente prohibidos los cambios de usos, aumento de edificabilidad o de aprovechamiento urbanístico y obras de nueva edificación en este tipo de edificaciones hasta la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente que definirá su mantenimiento o sustitución.

6. La aprobación de los planes de desarrollo o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido la declaración en situación de fuera de ordenación, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten completamente incompatibles o parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

Artículo 10. Normativa de aplicación.

El presente documento se redacta de acuerdo con la legislación siguiente:

LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30.07.2004).
- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).
- Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 08.04.2003).
- Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM 09.02.2016).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Orden de 22/12/2014, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a municipios de Castilla-La Mancha para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y se efectúa su convocatoria para 2015. (DOCM 29.12.2014).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2010).
- Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.
- Ley 3/2016, de 5 de mayo, de medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11.05.2016).
- Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM 06.09.2017).
- Resolución de 27/07/2017, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de instrucciones aprobadas con fecha 25 de mayo sobre diferentes cuestiones urbanísticas (DOCM 07.08.2017).

VIVIENDA

- Ley 2/2002 de 7 de Febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha.

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

LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Decreto 73/1990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial (BOE 07.10.1992) Corrección de errores (DOCM, 23.09.1992).
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los Títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el Título VII de la Ley de Pesca Fluvial. (DOCM 16.09.1994).
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha (DOCM 04.08.1993), modificada por la Ley 3/2015 de 5 de marzo (DOCM 12.03.2015).
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17.02.2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17.12.2009).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

RESIDUOS URBANOS

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

LEGISLACION DE AGUAS

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

PROTECCION DEL PATRIMONIO

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

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

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

FERROCARRIL

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

ENERGIA ELECTRICA

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

HIDROCARBUROS

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

EFICIENCIA ENERGETICA

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

TELECOMUNICACIONES

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

MINERIA

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

ACCESIBILIDAD

- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).

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

SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

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

ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

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

RIESGOS NATURALES

- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
- Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
- Orden de 8 de junio de 2015 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas por la que se aprueba la primera revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha.
- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.
- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional en Castilla-La Mancha (POT). Consejería de Fomento. 2010.

CONTRAINCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

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

LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

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

b) Legislación de Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas (BOE 21.07.2001).
- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)
- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).
- c) Legislación de Medio Ambiente.
- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
 - Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (modificada por la Ley 25/2009).
 - Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).
 - Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (artículos 39 y 50.1).
 - Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
- d) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito urbanístico
- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).
 - Decreto 584/1972 de 24 de Febrero de Servidumbres Aeronáuticas (artículos 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 26 y 27).
 - Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
 - Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo166).
 - Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico (artículos 5, 40, 52 a 58).
 - Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
 - Ley 12/2007 de 2 de Julio del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).
 - Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).
 - Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- e) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito de riesgos naturales.
- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
 - Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil.
 - Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
 - Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - RD 407/1992 que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
 - Orden de 2 de abril de 1993 por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1169/1978 por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo115 de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Ley 3/1980 sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto Ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana.

- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).
- Decreto 635/1964 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.

SECCION II.1. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 11. Criterios básicos de los sistemas generales (OE).

1. De acuerdo con el artículo 24.1 del TRLOTAU, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana debe contener dentro de la ordenación estructural del mismo:

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Esta proporción se podrá modular, en función bien de la densidad poblacional establecida conforme al apartado decimotercero de la Disposición Preliminar de esta Ley, o bien del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

2. Se consideran sistemas generales los elementos de la estructura general y orgánica del territorio dedicados al servicio del municipio en su conjunto. Los sistemas generales son los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

3. Los sistemas generales podrán ser de los siguientes tipos:

- Sistema general de Infraestructuras viarias de comunicaciones
- Sistema general de Dotaciones de Espacios Libres
- Sistema general de Dotaciones de equipamiento.

4. Los sistemas generales cumplirán con las características establecidas para los fines a que van destinados. Los sistemas generales serán en todos los casos de titularidad y uso públicos (OE).

5. En el apartado 8 de la memoria justificativa de este Plan, se reseñan los sistemas generales existentes y previstos en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, que se recogen en los planos 20P, 21P y 22P.

6. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, sólo podrán autorizarse las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales, en el suelo urbanizable.

Artículo 12. Sistemas generales de comunicaciones (OE).

1. Los viarios estructurantes se clasificarán en dos niveles:

- En el caso de los viarios estructurantes de nivel (A) serán vinculantes a nivel de ordenación detallada (OD) y por tanto se consideran estructurantes en su totalidad.
- Los viarios estructurantes de nivel (B), serán estructurantes en su ordenación estructural (OE) y por tanto solamente vinculantes en los puntos que unen o conectan, pudiendo realizarse modificaciones de trazado para ajustar el proyecto de urbanización (PU) definitivo al mejor desarrollo de los mismos.

El trazado de los viarios no estructurantes de nivel (C), se considera recomendable en la ejecución definitiva del sector (S), siendo estos viarios complementarios a los del nivel A y B. Por ello dicho trazado no será vinculante en la ordenación definitiva del planeamiento de desarrollo, pudiendo proponer éste alternativas sobre el mismo.

Artículo 13. Modo de ejecución, procedimiento de obtención y financiación del suelo de los sistemas generales (OE).

1. En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá por expropiación cuando se señale expresamente en el planeamiento, en los proyectos de obra o en cualquier instrumento que implique su declaración pública. En este suelo se obtendrá por cesión

directa en concepto de rectificación de alineaciones en el resto de los casos. En este suelo los sistemas generales se ejecutarán como obras públicas ordinarias.

2. Cuando los sistemas generales estén incluidos en sectores de suelo urbanizable, o adscritos a los mismos, o en unidades de actuación de suelo urbano no consolidado, se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita a cargo de cada área de reparto, y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en actuaciones urbanizadoras, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

En estos suelos su ejecución y financiación se regulará expresamente en los convenios urbanísticos de los programas de actuación urbanizadora, incluyendo, en el caso de redes compartidas con otras áreas de reparto, todos los tramos necesarios para el normal funcionamiento de los distintos servicios, hasta su conexión con los existentes.

Este mismo régimen se aplicará a las obras de urbanización situadas en calles de borde de las unidades de actuación.

3. La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará conforme establece el artículo 127 del TRLOTAU.

4. La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales, se realizará conforme establece el artículo 128 del TRLOTAU.

5. La ocupación directa o expropiación de los sistemas generales interiores o adscritos a un sector o unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del POM.

Transcurrido sin efecto el plazo anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

6. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada. Cuando existen sistemas generales estructurantes dentro de un sector, sin ejecutar y que son necesarios para la conexión de otros sectores a desarrollar, deberá resolverse mediante la ejecución, de común acuerdo, como sistema general adscrito al segundo sector que se va a desarrollar con cargo económico al primero. En caso de imposibilidad de ejecución de esta manera se actuará por expropiación y ejecución mediante Obra Pública Ordinaria por parte del Ayuntamiento.

Artículo 14. Plan Especial de Infraestructuras (OE).

1. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana ha previsto una serie de sistemas de infraestructuras y otras dotaciones, que por sus características integran la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. Dentro de estas se encuentran las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, las conexiones a las redes existentes, en cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.).

Estos sistemas generales tienen un carácter global, que es difícil independizar, y se deben ejecutar a cargo de los distintos ámbitos que quedan afectados por los mismos en la proporción de los aprovechamientos de los mismos.

2. La ejecución de estos sistemas puede regularse por un Plan Especial de Infraestructuras, si bien tal documento no es exigible por el presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

SECCION II.1. CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 15. Condiciones y tipos de bienes de dominio público (OE).

1. Comprende los Sistemas generales y sistemas locales dotacionales, entendiendo como tal la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

2. Cuenta con los siguientes tipos:

- Bienes de dominio público natural, en el suelo rústico de protección natural.
- Bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en suelo rústico de protección ambiental.
- Bienes de dominio público de infraestructuras, en el suelo rústico de protección de infraestructuras.

3. Los bienes de dominio público se regirán específicamente por la legislación sectorial que regule cada uno de ellos

4. No podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo de bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada en la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos del planeamiento independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente

Artículo 16. Los bienes de dominio público en unidades de actuación o sectores (OE).

1. Cuando en la unidad de actuación o sector para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la administración correspondiente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

2. Los caminos públicos y viales locales comprendidos en una unidad de actuación o en un sector se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

Artículo 17. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público natural (OE).

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo (DOCM 18.05.2007).
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los Servicios en el Mercado Interior (DOCM 23.12.2009).
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, (BOE 14.12.2007).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial (BOE 07.10.1992) Corrección de errores (DOCM, 23.09.1992).
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los Títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el Título VII de la Ley de Pesca Fluvial. (DOCM 16.09.1994).
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha (DOCM 04.08.1993), modificada por la Ley 3/2015 de 5 de marzo (DOCM 12.03.2015).
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Directivas Europeas de Aves (79/409/CEE) y de Hábitats (92/43/CEE).

Artículo 18. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público pecuario (OE).

En estos bienes es de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 8/2003 de 20 de marzo de Vías Pecuarias en Castilla-la Mancha (DOCM 8 de abril de 2003).

Artículo 19. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público hidráulico (OE).

En estos bienes, que incluyen los cauces públicos, así como las conducciones y canales, es de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Real Decreto Ley 1/2001 de 13 de Abril por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24.07.2001).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).
- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Ley 12/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998).
- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996).
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

Artículo 20. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público de las infraestructuras (OE).

1. Entre estos bienes de infraestructuras se distinguen los siguientes:

- Carreteras estatales.
- Carreteras autonómicas.
- Carreteras provinciales.
- Caminos públicos.
- Ferrocarriles.
- Líneas eléctricas.

2. En las carreteras dependientes del Estado es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (BOE 30.09.2015).
- Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 (BOE 23.09.1994).
- Real Decreto 2680/1985 de 9 de octubre sobre Servicios Provinciales y Regionales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE 07.02.1985).
- Orden de 7 de febrero de 1986 por la que se establece la estructura y funciones de los Servicios Provinciales y Regionales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE 08.02.1986).

- Orden de 16 de Diciembre de 1997 (BOE 24.01.1998), por la que se regulan los Accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Real Decreto 1778/1994 de 5 de agosto por el que se adecuan a la Ley 30/92 las Normas Reguladoras de los Procedimientos de Otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones.
- Orden FOM/1644/2012 de 23 de julio sobre Delegación de competencias en el Ministerio de Fomento (BOE 25.07.2012).
- Normas complementarias de la 3.1-IC sobre trazado de autopistas. Orden Ministerial de 12 de marzo de 1976 (BOE del 9 de abril).
- Previsión de ampliación de autopistas y autovías. Ordenes Circulares 303/89T, de 28 de abril, 305/89P y P, de 20 de agosto, y 310/90 P y P, del 31 de mayo
- Medianas. Orden Circular 312/90 T y P, de 20 de agosto.
- Calzadas de servicio y accesos a zonas de servicio. Orden Circular 306/89 P y P, de 9 de septiembre (corregida en 25 de noviembre).
- Recomendaciones para el Trazado de Enlaces.
- Recomendaciones para el Trazado de Intersecciones.
- Áreas de servicio. Orden Circular 320/94 C y E.
- Orden FOM/3053/2008, de 23 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica para la instalación de reductores de velocidad y bandas transversales de alerta en carreteras de la Red de Carreteras del Estado.

3. En las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Modificada por:
 - Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16.07.2002).
 - Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009).
 - Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

4. En las carreteras dependientes de la Diputación Provincial es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Modificada por:
 - Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16.07.2002).
 - Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009).
 - Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

5. En los caminos públicos es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Modificada por:
 - Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16.07.2002).
 - Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009).
 - Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

6. En las líneas de ferrocarriles es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).

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

7. En las líneas eléctricas es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

8. En las líneas de telecomunicaciones en las vías públicas es de aplicación la normativa siguiente:

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

8. En el caso de que en un futuro se desarrollen redes de infraestructuras de otro tipo se deberá tener presente la legislación sectorial propia de las mismas, al tiempo que se debería efectuar la modificación puntual correspondiente del Plan General Municipal de Ordenación Urbana (OE).

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

SECCION III. 1. CLASIFICACIÓN

Artículo 21. Definición de usos (OE).

1. El objeto de este título es establecer la regulación de los distintos usos globales del suelo, indicando las condiciones de implantación y puesta en servicio de las edificaciones que se ubicarán en ellos.

2. Los usos globales y pormenorizados del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana son los recogidos en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004), según sus características sustantivas.

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

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

4. Aunque no se recoja en la citada disposición preliminar, en el presente Plan General de Ordenación Urbana de Toledo se recoge un uso agropecuario a los efectos de establecer una regulación básica del mismo.

5. Uso prohibido es el que se considera inadecuado en las zonas que se señalan en el presente Plan General, por lo que no se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas y normas de aplicación de cada zona en concreto.

Artículo 22. Clasificación de usos globales y pormenorizados (OE).

1. Atendiendo a sus características funcionales existen los siguientes usos:

- **Uso Residencial (R).** Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos terciados pormenorizados:
 - Uso Residencial Unifamiliar (RU).
 - Uso Residencial Plurifamiliar (RP).
 - Uso Residencial Comunitario (RC).
 - Uso residencial de los anteriores de protección pública (P).
- **Uso Terciario (T).** Se distinguen los siguientes usos terciados pormenorizados:
 - Uso Comercial (TC).
 - Uso Hotelero (TH).
 - Uso de Oficinas (TO).
 - Uso Recreativo (TR).
- **Uso Industrial (I).** Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:
 - Uso Industrial Productivo (IP).
 - Uso Industrial de Almacenaje (IA).
- **Uso Dotacional (D).** Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:
 - Uso de Comunicaciones (DC).

- Uso de Zonas Verdes (DV).
- Uso de Equipamientos (DE). Dentro de este uso se pueden distinguir los siguientes:
 - Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS).
 - Uso Educativo (DEDU).
 - Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE).
 - Uso Administrativo-Institucional (DAI).
 - Uso Sanitario-Asistencial (DSA).
- **Uso Dotacional (D).** Se clasifican dentro este uso las actividades relacionadas con la explotación agrícola, ganadera, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos.

2. Estos usos se recogen en los planos de alineaciones y usos Plan General, y en los planeamientos de desarrollo de las unidades y sectores correspondientes.

Artículo 23. Coeficientes de ponderación de usos (OD).

De acuerdo con la justificación recogida en la memoria de la Modificación puntual 28 de este PGMOU, 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

Artículo 24. Compatibilidad de usos pormenorizados (OD).

1. Los planeamientos de desarrollo serán los que establezcan los porcentajes permitidos en cada caso para los usos compatibles con respecto al uso mayoritario, a ubicar en parcela o edificación.

2. En el suelo urbano consolidado los usos que sean compatibles del uso mayoritario podrán compartir parcela o edificación de forma que la superficie construida del uso compatible no sea superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total construible.

La ubicación de estos usos compatibles, en una edificación con otro uso mayoritario, se determina en la ordenanza particular de aplicación, y en su defecto se deberá situar en las plantas sótano, baja y planta primera.

Como excepciones a esta regla se establecen las siguientes:

- Queda expresamente prohibido el uso compatible residencial en planta sótano, salvo en el caso de los trasteros asociados a un uso residencial.
- El uso compatible terciario de oficinas, en grado 4º, correspondiente con despachos profesionales se podrá ubicar en cualquiera de las plantas sobre rasante de la edificación.

3. En parcelas con tipología de edificación exenta se podrá redistribuir los usos mayoritarios y compatibles resultantes, en edificaciones distintas, a través de la redacción de un Estudio de Detalle que determine los volúmenes resultantes en cada caso.

4. Los usos englobados dentro del dotacional de equipamiento privado, no previstos expresamente en las ordenaciones o en los ámbitos de desarrollo del Plan General, podrán incorporarse en la

ordenación detallada del planeamiento de desarrollo trayéndolos de la edificabilidad con uso terciario, en el caso de estar permitida en dicho ámbito, hasta un máximo del veinticinco por ciento (25 %) de la superficie construida terciaria.

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

Los apartamentos turísticos o vacacionales deberán cumplir con todas las determinaciones establecidas en las ordenanzas para el uso residencial, en especial las relativas a densidad y habitabilidad, sin perjuicio de su catalogación como uso terciario. Se podrán ubicar en unidades independientes, siempre que cuenten con autorización de la comunidad de propietarios del inmueble, o en edificio completo.

Artículo 25. Condiciones en materia de accesibilidad (OE).

1. En todos los usos previstos en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana será de aplicación la legislación en materia de accesibilidad:

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

En aplicación de las mismas se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en esta normativa de accesibilidad, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

2. En las promociones de viviendas de protección oficial, los promotores deberán reservar viviendas para personas con discapacidad en la proporción mínima que preceptivamente se establezca en la legislación correspondiente (Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha).

3. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) 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.

Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de quinientos (500) por doscientos veinte (220) centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de ciento cincuenta (150) centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

SECCION III. 2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 26. Definición y categorías del uso residencial (OE)

1. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- **Uso Residencial Unifamiliar (RU):** aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- **Uso Residencial Plurifamiliar (RP):** aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- **Uso Residencial Comunitario (RC):** aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
- Cualquier uso residencial de los anteriores de **protección pública (P)**.

2. Dentro de algunos de los usos pormenorizados residenciales se distinguen las categorías:

- **Uso Residencia unifamiliar (RU)**
 - Categoría 1º. Residencial unifamiliar aislada.
 - Categoría 2º. Residencial unifamiliar adosada.
- **Uso Residencia plurifamiliar (RP)**
 - Categoría 1º. Plurifamiliar en bloque abierto.
 - Categoría 2º. Plurifamiliar en manzana cerrada sin patio de manzana.
 - Categoría 3º. Plurifamiliar en manzana cerrada con patio de manzana.

3. Sobre la base de las anteriores clases se deben cumplir los siguientes aspectos:

- El uso plurifamiliar será independiente de la tipología constructiva que se tenga para ello, siempre que se cuenten con más de dos viviendas en una misma parcela y contenga elementos comunes. En todo caso se deberá cumplir la parcela mínima a efectos del número máximo de viviendas, por lo que en el caso de viviendas de baja altura adosadas y agrupadas, el número máximo de éstas será igual o inferior al cociente de dividir la superficie del terreno por la superficie de la parcela mínima, con independencia de la formalización jurídico-registral de la propiedad del suelo.

Artículo 27. Grados del uso residencial unifamiliar (OE)

1. La vivienda unifamiliar puede ser aislada, pareada, en hilera o agrupada dotada de espacios verdes privados. Las Ordenanzas respectivas de cada zona señalan cada uno de los tipos anteriormente reseñados, así como la admisión de los grados de vivienda unifamiliar permitida.

2. A los efectos de lo dispuesto anteriormente, se fijan los grados siguientes.

Grado 1º.-

	Grado 1º.A	Grado 1º.B
Parcela mínima	40.000 m2	20.000 m2
Edificabilidad máxima	0,10 m2/m2	0,10 m2/m2
Ocupación máxima construible	5%	5%

Grado 2º.-

Parcela mínima	7.500 m2
Edificabilidad máxima	0,10 m2/m2
Ocupación máxima construible	5%

Grado 3º.-

Parcela mínima	5.000 m2
Edificabilidad máxima	0,10 m2/m2
Altura máxima	2 plantas
Ocupación máxima sobre solar	10%

Grado 4º.-

Parcela mínima	2.500 m2
Edificabilidad máxima	0,20 m2/m2
Ocupación máxima construible	20%

Grado 5º.-

Parcela mínima	2.000 m2
Edificabilidad máxima	0,20 m2/m2
Ocupación máxima construible	20%

Grado 6º.-

Parcela mínima	500 m2
Edificabilidad máxima	0,50 m2/m2
Ocupación máxima construible	30%

Grado 7º.-

Parcela mínima	250 m2
Edificabilidad máxima	1m2/m2
Ocupación máxima construible	60% m2

Grado 8º.-

Parcela mínima	200 m2
Edificabilidad máxima	1,00 m2 /m2
Altura máxima	2 plantas
Ocupación máxima sobre solar	80%

Grado 9º.-

Parcela mínima	200 m2
Edificabilidad máxima	1,00 m2/m2
Altura máxima	3 plantas
Ocupación máxima sobre solar	80%

3. En todos los grados se podrá contar con aprovechamiento bajo cubierta siempre que se establezca en las determinaciones de las ordenanzas particulares de cada ámbito.

Artículo 28. Condiciones de habitabilidad de las viviendas (OD)

1. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior. Se entenderá que tal exterioridad se cumple cuando concurra con respecto a la estancia una de las siguientes condiciones:

- Que tenga huecos a una calle o plaza.
- Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o a un espacio cerrado, cuyo ancho sea como mínimo dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del terreno y la línea de altura máxima permitida por estas normas en el muro opuesto.
- La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.
- En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de tres (3) metros como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

3. Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:

- Conexión con la red de suministro de agua potable.
- Conexión con la red de evacuación de aguas residuales.
- Conexión con la red de energía eléctrica.
- Conexión con la red de telecomunicaciones.

4. Las viviendas se deberán ajustar al vigente Código Técnico de la Edificación, así como a las instrucciones técnicas de obligado cumplimiento.

5. En los usos residenciales, dentro del suelo urbano y urbanizable, quedan prohibidos los pozos negros o fosas sépticas. De acuerdo con el apartado 3º de la disposición preliminar 2.3 del TRLOTAU, excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional, que corresponden con los ámbitos con una densidad inferior a cuarenta (40) habitantes por hectárea.

Artículo 29. Programa mínimo de una vivienda

1. El programa mínimo de toda vivienda será aquel que permita, independientemente de su disposición física o espacial la inclusión de los siguientes usos: cocina, tendedero, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama, lavabo, retrete, y ducha.

Además deberá contar con las siguientes observaciones:

- Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios.
- Los dormitorios no abrirán directamente a las cocinas.
- Las cocinas dispondrán al menos de un fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente de hueco de luz y ventilación.
- Toda vivienda deberá contar con un tendedero de ropa, o de la solución equivalente que los sustituya, en las condiciones específicas descritas en esta ordenanza.
- Las viviendas no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas cortafuegos.
- Las viviendas que sean calificadas de protección oficial, o protegidas deberán cumplir con las determinaciones propias de dicho régimen.

2. Las dimensiones útiles mínimas de las dependencias son:

- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis (6) metros cuadrados, y los de dos camas tendrán al menos diez (10) metros cuadrados.
- El comedor o cuarto de estar, tendrá como mínimo diez (10) metros cuadrados.
- La cocina tendrá al menos cinco (5) metros cuadrados.
- Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de catorce (14) metros cuadrados.
- El aseo deberá contar con lavabo, retrete y ducha, y deberá tener más de dos (2) metros cuadrados como mínimo. El retrete sin ducha deberá ser superior a un (1) metro cuadrado.
- El tendedero deberá tener como mínimo un (1) metro cuadrado, excepto en los emplazamientos en los que queda eximido.

3. En las viviendas accesibles se deberá cumplir con las siguientes observaciones:

- Cocina, aseos y dormitorios de viviendas accesibles podrá inscribirse un círculo de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro, libre de obstáculos, después de la colocación del mobiliario correspondiente.
- La anchura libre de paso en todas las puertas será mayor a ochenta (80) centímetros
- La altura libre bajo las puertas será, al menos, de dos metros.
- Tras la puerta de entrada podrá inscribirse un círculo de ciento veinte (120) centímetros de diámetro.

4. Las ordenanzas particulares de los planeamientos urbanísticos podrán aumentar las superficies anteriores, o exigir otras dependencias que deban tener, adaptadas a las particularidades propias de la zona o ámbito.

5. En las actuaciones de rehabilitación y reestructuración de viviendas existentes, en el ámbito de la de la ciudad declarado Patrimonio de la Humanidad, las dimensiones establecidas en este artículo, para cada dependencia, se considerarán indicativas, siempre que por las circunstancias propias de la edificación no se puedan llevar a cabo para el mantenimiento tipológico de la edificación existente.

Artículo 30. Aparcamientos vinculados a usos residenciales

1. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo:

- En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en el interior del terreno correspondiente.
- En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación, en el suelo urbano, en los siguientes casos:

- En el caso de parcelas cuyo acceso se produzca por una calle peatonal o con menos de seis (6) metros de anchura.
- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.
- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.
- En el ámbito correspondiente con la declaración de Patrimonio de la Humanidad de Toledo.

2. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento vinculadas al uso residencial son de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo por doscientos veinte (220) centímetros de anchura. Las plazas de aparcamiento accesibles deberán ajustarse a la normativa sectorial al respecto.

SECCION III. 3. USO TERCIARIO.

Artículo 31. Clases del uso terciario (OE)

Comprende los siguientes usos pormenorizados, que quedan definidos como se reseña a continuación:

- **Uso Comercial (TC):** aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
- **Uso Hotelero (TH):** aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares. Se incluyen igualmente la residencias, colegios mayores y similares.
- **Uso de Oficinas (TO):** aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- **Uso Recreativo (TR):** aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Artículo 32. Aparcamientos vinculados a usos terciarios y espacios para carga y descarga

1. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo, pudiendo ser cubierto o descubierto dentro de la parcela:

- En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles, en el interior del terreno correspondiente.
- En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación, en el suelo urbano, en los siguientes casos:

- En el caso de parcelas cuyo acceso se produzca por una calle peatonal o con menos de seis (6) metros de anchura.
- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.
- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.
- En el ámbito correspondiente con la declaración de Patrimonio de la Humanidad de Toledo.

2. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento vinculadas al uso terciario son de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo por doscientos veinte (220) centímetros de anchura. Las plazas de aparcamiento accesibles deberán ajustarse a la normativa sectorial al respecto.

3. Además de garantizar la dotación de aparcamiento exigida, en las edificaciones con usos terciarios se deberá disponer de espacios para la carga y descarga de acuerdo con la siguiente proporción:

- Una (1) plaza de vehículo industrial ligero por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción a partir de una superficie útil de quinientos (500) metros cuadrados de uso terciario comercial o recreativo.
- Una (1) plaza de vehículo industrial ligero por cada cincuenta (50) habitaciones o fracción a partir de cincuenta (50) habitaciones de uso terciario hotelero.

Artículo 34. Evacuación de residuos

Con carácter subsidiario para este uso terciario se deberán cumplir las condiciones que sobre residuos se establecen en el artículo 48 para el uso industrial.

SUBSECCION III.3.1. USO TERCIARIO COMERCIAL

Artículo 34. Clasificación del uso terciario comercial.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Mercado de Abastos
- Categoría 2ª. Edificios con más del sesenta por ciento (60%) de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de la vivienda.
- Categoría 3ª. Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas
- Categoría 4ª. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
- Categoría 5ª. Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano
- Categoría 6ª. Locales comerciales en pasajes.
- Categoría 7ª. Grandes Superficies Comerciales de superficie de venta superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, incluidos los hipermercados, centros comerciales y grandes superficies comerciales temáticas o especializadas.

Artículo 35. Limitaciones de emplazamiento del uso terciario comercial

1. Los usos definidos en las categorías 1ª, 2ª, y 7ª, en edificaciones de nueva planta en suelo urbano, y en aquellos lugares en los que se considere en el planeamiento urbanístico correspondiente, será prioritaria su localización en parcelas que linden con viarios de primer nivel. Estos viarios se podrán determinar por el Ayuntamiento.

2. Los grandes establecimientos comerciales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta deberán someterse al Plan de Establecimientos Comerciales, redactado por el Ayuntamiento, en el que se establecen las localizaciones más adecuadas de implantación de los mismos.

3. Se prohíbe el acceso directo a las vías, cuando se prevea que va a suponer una interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento.

4. Deberán tenerse en cuenta las particularidades en materia de accesos y dimensiones necesarias para los usos terciarios comerciales en toda la zona correspondiente con el ámbito de la ciudad declarado Patrimonio de la Humanidad.

Artículo 36. Condiciones de los locales

1. Los locales de uso terciario comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general, y en cada caso las de carácter específico que le corresponda, que a continuación de las generales, se establecen por categorías.

2. Además son condiciones de carácter general:

- Se permite el uso terciario comercial en las edificaciones con uso global terciario, así como en las edificaciones con uso compatible comercial en planta baja, sótano y primera.
- El uso comercial en planta sótano y primera planta, deberá estar vinculado y con acceso desde la vía pública por la planta baja.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados, y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio de independencia ajustado a las condiciones en materia de protección contra incendios.
- En edificios de nueva construcción, cuando la planta baja se destine a uso comercial, la altura libre mínima entre forjados será de trescientos veinte (320) centímetros.
- La altura libre de los locales será en función de su uso, con un mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.
- Los sótanos y semisótanos con uso comercial deberán tener una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en los mercados de Abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.
- Deberán cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación

3. La luz y ventilación de los locales comerciales, podrá ser natural o artificial.

- En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
- Se deberá prever un (1) conducto de evacuación vertical, por encima de cubierta, por cada cincuenta (50) metros cuadrados útiles de superficie de local.
- En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura de local y en cualquier momento.
- En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.
- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc, según la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación Ambiental.

4. Serán condiciones de carácter específico las siguientes:

- Los de 1ª categoría, mercados de abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento, de acuerdo con sus propias condiciones y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.
- Los de la categoría 7ª también constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.
- Los de 2ª, 3ª 4ª y 5ª categorías que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. La superficie de la planta baja deberá tener una zona de contacto igual o mayor que el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del sótano.
- La comunicación entre plantas deberá contar:
 - con una escalera si la planta inferior o sótano tiene menos de cien (100) m² de superficie de uso público.
 - con dos escaleras si la planta baja tiene más de cien (100) m² de superficie de uso público.
 - con tres escaleras en locales de más de quinientos (500) m² de superficie de uso público.
- Los locales comerciales de categoría 6ª, en pasaje sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos y un ancho superior al siete por ciento (7%) de su longitud. En todo caso, el ancho mínimo será de cuatro (4) metros. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un metro sobre la cifra fijada en el párrafo anterior.

- Los locales comerciales dispondrán los siguientes servicios, para el personal, en función de su superficie útil:
 - Hasta cien (100) m² dispondrán de un inodoro y un lavabo;
 - De cien (100) a quinientos (500) m² dispondrán de un inodoro y un lavabo por cada sexo.
 - A partir de quinientos (500) m², o fracción, se incrementará en una unidad de inodoro y lavabo por sexo.
 - Se exceptúan los locales integrados en centros comerciales, con una superficie inferior a quinientos (500) m². En este caso la dotación de estos servicios deberá estar justificada en la solución general del edificio.
 - A partir de cien (100) m² los aseos deberán contar con una separación, vestíbulo de independencia o con zona de aislamiento.
- Los locales comerciales cuya sala de venta sea igual o superior a 500 m² dispondrán además de servicios de uso público, independientes de los destinados al personal del establecimiento, en función de la superficie útil:
 - Hasta cien (100) m² dispondrán de dos inodoros y dos lavabos por sexo, contando además con un aseo accesible.
 - A partir de quinientos (500) m², o fracción, se incrementará en una unidad de inodoro y lavabo por sexo.
 - Los aseos deberán contar con una separación, vestíbulo de independencia o con zona de aislamiento.
- Los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica.

5. En los locales integrados en grandes centros comerciales la dotación correspondiente a estos no será exigible, debiendo preverse en Serán condiciones de carácter específico las siguientes:

- Los de 1ª categoría

Artículo 37. Condiciones de los locales de alimentación y similares.

Los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una ordenanza o reglamentación municipal específica.

Artículo 38. Condiciones de los locales para uso comercial destinado a artesanía o talleres artesanos.

1. Se entiende como tal uso el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones realizadas por profesionales, artesanos o artistas que tienen por objeto la transformación de primera materia.

2. La superficie de los locales destinados al presente uso deberá ser mayor a diez (10) y menor de cien (100) metros cuadrados. Se deberá contar, al menos, con un aseo con lavabo e inodoro y el acceso al local no representará molestias para el resto de los usos, debiendo de ser independiente en el caso de existir distinta propiedad entre el local y el resto de la edificación.

3. Deberá tener ventilación natural o forzada, debiendo cumplir además las determinaciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, y cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación.

4. En el caso de necesitar el local más de cinco (5) CV, será preciso contar con una superficie útil de cien (100) metros cuadrados.

SUBSECCION III.3.2. USO TERCIARIO HOTELERO

Artículo 39. Clasificación del uso terciario hotelero.

1. Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Establecimientos con más de cien (100) dormitorios o más de cuatro mil (4.000) metros cuadrados de superficie total edificada.
- Categoría 2ª. Establecimientos de cincuenta y uno (51) a cien (100) dormitorios o superficie total edificada comprendida entre mil quinientos uno (1.501) y cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

- Categoría 3ª. Establecimientos de veintiséis (26) a cincuenta (50) dormitorios ó superficie total edificada comprendida entre quinientos uno (501) y mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
- Categoría 4ª. Establecimientos de once (11) a veinticinco (25) dormitorios o superficie total edificada comprendida entre doscientos uno (201) y quinientos (500) metros cuadrados.
- Categoría 5ª. Establecimientos hasta 10 dormitorios o doscientos (200) metros cuadrados de superficie total edificada.

2. Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

3. Cuando en aplicación de las ordenanzas particulares de edificabilidad y ocupación de aplicación en el solar se superen dichas superficies éstas se podrán destinar a usos complementarios.

Artículo 40. Condiciones del uso terciario hotelero.

1. Se regulará este tipo de instalaciones por el Decreto 4/1992, de 28 de enero, por el que se modifica el Decreto 4/1989, de 16 enero 1989, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros.

Asimismo se debe tener en cuenta la siguiente normativa sectorial:

- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.

2. Hasta la aprobación de una norma que regule expresamente los establecimientos de apartamentos turísticos se regularan a los efectos de la intensidad y densidad de viviendas como si fueran un uso residencial, y las condiciones en materia de seguridad contraincendios como un uso terciario hotelero.

3. Se permite el uso terciario hotelero en las edificaciones con uso global terciario en cualquier planta, cumpliendo las condiciones del Código Técnico de la Edificación.

SUBSECCION III.3.3. USO Terciario de Oficinas

Artículo 41. Clasificación del uso terciario de oficinas.

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos.
- Categoría 2ª. Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie igual o inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos.
- Categoría 3ª. Oficinas en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
- Categoría 4ª. Despachos profesionales.

Artículo 42. Condiciones del uso terciario de oficinas.

1. Se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- El uso terciario de oficinas de categoría 4ª se podrá ubicar en cualquier planta.
- Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un (1) metro, cuando tengan utilización por el público.
- La altura libre de las oficinas en planta sótano deberá ser superior a tres (3) metros.
- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:
 - Hasta cien (100) metros cuadrados útiles, un inodoro y un lavabo.
 - En oficinas entre cien (100) y quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil un inodoro y un lavabo por sexo.

- A partir de quinientos metros, por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo por sexo.
- A partir de los cien (100) metros cuadrados los aseos deberán contar con una separación, vestíbulo de independencia o con zona de aislamiento.
- Se podrán prever la posibilidad de ubicar aseos comunes en edificios donde exista la agrupación de oficinas.
- Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

2. La luz y ventilación de las oficinas, podrá ser natural o artificial.

- En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los espacios exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
- En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura de local y en cualquier momento.
- En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

SUBSECCION III.3.4. USO TERCIARIO RECREATIVO

Artículo 43. Clasificación del uso terciario recreativo.

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Espectáculos de más de cinco mil (5.000) espectadores.
- Categoría 2ª. Espectáculos de mil quinientos uno (1.501) a cinco mil (5.000) espectadores.
- Categoría 3ª. Espectáculos de quinientos uno (501) a mil quinientos (1.500) espectadores.
- Categoría 4ª. Espectáculos hasta quinientos (500) espectadores.
- Categoría 5ª. Locales de ocio (discotecas, salas de fiestas y similares) y Salas de Reuniones.
- Categoría 6ª. Restaurantes, Bares, Cafeterías y Salones de Juegos Recreativos.
- Categoría 7ª. Parque de atracciones, teatros, cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposiciones.

Artículo 44. Condiciones del uso terciario recreativo.

1. Se deberá cumplir con la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).

2. Se prohíben usos recreativos en los que se prevea una afluencia elevada de espectadores cuando vaya a suponer una interrupción continua del tráfico o suponga supresión de plazas de aparcamiento.

3. La regulación de actividades temporales de uso recreativo deberá ser regulada expresamente en cada caso en concreto con una autorización municipal expresa que establezca el régimen de funcionamiento de la misma, especificando las zonas de aparcamiento alternativo, accesos, etc.

4. Además son condiciones de carácter general:

- Los locales destinados a espectáculos tendrán la altura mínima establecida en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- La altura libre de los locales será en función de su uso, con un mínimo de doscientos setenta (270) centímetros. En bares y cafeterías con superficie de público hasta 100 m² se admite una reducción hasta doscientos cincuenta (250) centímetros en un máximo del 25 % de dicha superficie.
- Los locales con una superficie de público superior a 100 m² tendrán una altura libre mínima de trescientos veinte (320) centímetros.
- Los sótanos y semisótanos con uso público deberán tener una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. La superficie útil mínima y destinada a uso público de los establecimientos, medida en planta baja, sin computar entresuelo, si lo hubiera, será de:

- Ochenta (80) metros cuadrados para bar-especial, pubs y discopub.
- Cien (100) metros cuadrados para salón de juegos recreativos.
- Ciento cincuenta (150) metros cuadrados para café-concierto, café-teatro, café-cantante, billares y boleras.
- Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados para discotecas, salas de fiesta, bingos y cines.

SECCION III.4. USO INDUSTRIAL

Artículo 45. Clasificación del uso industrial.

1. Comprende los siguientes usos pormenorizados, que quedan definidos como se reseña a continuación:

- a) **Uso Industrial Productivo (IP):** aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.
- b) **Uso Industrial de Almacenaje (IA):** aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

2. Se incluyen también en este uso de industria de almacenaje los espacios sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas, que se regularán por el régimen de uso de las mismas.

3. En las zonas donde sea compatible con el uso residencial se permiten industrias de pequeño tamaño que habitualmente han estado en las zonas residenciales, tales como, fontanerías, lavanderías, panaderías, cocinas, caterings, y similares.

La superficie de estos locales destinados al presente uso deberá ser mayor a diez (10) y menor de cien (100) metros cuadrados. Se deberá contar, al menos, con un aseo con lavabo e inodoro y el acceso al local no representará molestias para el resto de los usos, debiendo de ser independiente en el caso de existir distinta propiedad entre el local y el resto de la edificación.

Artículo 46. Aparcamientos vinculados a usos industriales

1. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo, pudiendo ser cubierto o descubierto dentro de la parcela:

- En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles, en el interior del terreno correspondiente.
- En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación, en el suelo urbano, en los siguientes casos:

- En el caso de parcelas cuyo acceso se produzca por una calle peatonal o con menos de seis (6) metros de anchura.
- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.
- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.
- En el ámbito correspondiente con la declaración de Patrimonio de la Humanidad de Toledo.

2. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento vinculadas al uso industrial son de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo por doscientos veinte (220) centímetros de anchura.

En los usos industriales con más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil deberán prever el 25% del total de las plazas para vehículos industriales ligeros, regulados en el artículo 51 de estas normas.

En los usos industriales con más de dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie útil deberán prever el 25% del total de las plazas para vehículos industriales ligeros, y prever el 25% del total de las plazas para vehículos industriales pesados, regulados en el artículo 51 de estas normas.

Las plazas de aparcamiento accesibles deberán ajustarse a la normativa sectorial al respecto.

Artículo 47. Condiciones del uso industrial.

1. Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen en los artículos siguientes:

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales
- Real Decreto 1492/1993, de 5 de noviembre Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.
- Orden de 16 de abril de 1998. Normas de procedimiento y desarrollo del Reglamento de Instalaciones de protección contra Incendios.
- Real Decreto 1849/2000, de 10 de Diciembre de 2000.
- Ley 21/1992 de 16 de Junio de Industria.
- Real Decreto 1254/1999, de 16 de junio, medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.

2. Las actividades industriales estarán sujetas, en su caso, a la correspondiente declaración ambiental recogida en la siguiente normativa:

- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).

3. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computarán la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del reglamento, la superficie total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos (2) metros cuadrados y un volumen de diez (10) metros cúbicos.

4. Deberá existir iluminación y ventilación en las zonas de permanencia de personal.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local, si a su terminación no funcionaran correctamente.

Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales (BOE 10.11.1995) y los Reglamentos que la desarrollan u otra aplicable. No obstante, en todos los usos industriales y de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante-aseo sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

5. Dispondrán de aseos independientes para cada sexo, a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte (20) trabajadores.

6. No se permite la comunicación directa del uso industrial con el residencial, debiendo existir un vestíbulo de independencia que cumpla las determinaciones del Código técnico de la Edificación.

7. Para el movimiento de las máquinas aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a un tercio (1/3) CV, cuando el número de éstas no exceda de cuatro; ni de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido y en zonas industriales la destinada a la conservación de alimentos o géneros.

Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del reglamento, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

8. No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Artículo 48. Evacuación de residuos.

1. Si las aguas residuales no reunieran, según la Ordenanza Municipal, las debidas condiciones para un vertido al colector municipal, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones requeridas en las disposiciones vigentes sobre la materia.

2. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, deberán ser gestionados por un gestor autorizado siendo por cuenta del titular de la actividad.

3. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará a un metro de la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de quince (15) metros.

Específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a cincuenta mil (50.000) Kcal estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre quince (15) y cincuenta (50) metros. Las condiciones de emisión cumplirán, en todo momento, las establecidas en la Ordenanza Municipal reguladora de la Contaminación Ambiental y cuando la emisión de polvos o vapores produzcan molestias podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

4. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,20 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0,20 y un (1) metro cúbico por segundo, distará como mínimo tres (3) metros de cualquier ventana en el plano vertical y dos (2) metros de las situadas en el plano horizontal, si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de dos (2) metros y estarán provistos de una rejilla de cuarenta y cinco grados (45º) de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros.

Para volumen de aire superior a un (1) metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de diez (10) metros.

Cuando las diferentes salidas de aire caliente al exterior estén en fachadas distintas o a más de tres (3) metros de distancia entre sí, se considerarán independientes.

En los demás casos se aplicarán efectos adictivos, considerando:

- como concentración la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos.
- como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

5. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente la recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior.

La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a cincuenta (30) partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

SECCION III.5. USO DOTACIONAL

Artículo 49. Clasificación del uso dotacional.

1. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- **Uso de Comunicaciones (DC):** aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- **Uso de Zonas Verdes (DV):** aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del RPLOTAU.
- **Uso de Equipamientos (DE):** aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

2. Dentro del uso de comunicaciones se pueden definir los siguientes:

- Garajes en espacios públicos
- Garajes en otras edificaciones
- Red viaria y actividades de comunicaciones y transporte

3. En los ámbitos donde el planeamiento urbanístico no regule las alturas máximas de los suelos calificados como dotacional, de carácter público, se establecen los siguientes parámetros:

- Altura máxima, catorce metros con ochenta centímetros (14,80) con carácter general, pudiéndose autorizar una altura mayor siempre que esté justificado por las características específicas de la dotación de equipamiento a ubicar.
- Cuatro (4) plantas, más ático, con carácter general, pudiéndose autorizar una altura mayor siempre que esté justificado por las características específicas de la dotación de equipamiento a ubicar.

4. Dentro de los usos dotacionales de uso público son compatibles los siguientes usos:

- Comercial (TC). Es compatible con un edificio dotacional, cuando esté vinculado a este uso, en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
- Hotelero (TH). Es compatible con un edificio dotacional, cuando esté vinculado a este uso, en categorías 4ª y 5ª.
- Recreativo (TR). Es compatible en planta baja de un edificio dotacional, cuando esté vinculado a este uso en todas sus categorías.
- Oficinas (TO). Es compatible en cualquier situación y en las categorías 3ª y 4ª.
- En los suelos calificados como dotacionales genéricos (DE) se podrá ubicar cualquier uso dotacional específico, sin que por este motivo se altere la calificación del mismo.

5. Las condiciones de aprovechamiento y el resto de las determinaciones urbanísticas del uso dotacional privado serán las recogidas en el planeamiento urbanístico correspondiente.

- En el caso de usos dotacionales privados la compatibilidad de usos estará en función de los aprovechamientos de cada uno de ellos.

Artículo 50. Aparcamientos vinculados a usos dotacionales

1. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo, pudiendo ser cubierto o descubierto dentro de la parcela, a excepción del ámbito correspondiente con la ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad en donde no es exigible esta dotación:

- En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 200 m² útiles, en el interior del terreno correspondiente.
- En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación, en el suelo urbano, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno Local, en los siguientes casos:

- En el caso de parcelas cuyo acceso se produzca por una calle peatonal o con menos de seis (6) metros de anchura.
- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.
- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

2. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento vinculadas al uso terciario son de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo por doscientos veinte (220) centímetros de anchura. Las plazas de aparcamiento accesibles deberán ajustarse a la normativa sectorial al respecto.

Artículo 51. Condiciones de uso de Garajes en espacios públicos

1. Deberán cumplir las condiciones de las normas de urbanización, y, en su caso, las determinaciones establecidas en los planeamientos urbanísticos correspondientes.

2. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

Tipo de vehículo	Longitud (cm)	Anchura (cm)
Vehículos de dos ruedas	250	150
Automóvil	450	220
Automóvil para movilidad reducida	500	370
Vehículos industriales ligeros	570	250
Vehículos industriales pesados	900	300

Artículo 52. Condiciones del uso de Garajes en edificaciones

1. Serán los lugares destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, pudiendo ser independientes o no de otros usos, incluido el residencial. Podrán ser unifamiliares, con un máximo de dos (2) plazas, o colectivos con un número mayor de dos, pudiéndose disponer en planta baja, semisótano o sótano.

2. Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo por doscientos veinte (220) centímetros de anchura, y que cuenta con una altura libre de doscientos veinte (220) centímetros.

El número de vehículos, con las dimensiones anteriores, en el interior de un garaje aparcamiento, no podrá exceder de dividir la superficie útil del mismo por veinte (20) metros cuadrados.

En cualquier caso las plazas con paramentos laterales deberán tener una mayor anchura, que se estima en treinta (30) centímetros en cada lado afectado.

En el caso de plazas situadas en edificios de aparcamiento, se admitirá una reducción máxima de un diez (10%) en la anchura, por existencia de pilares u obstáculos, a lo largo de un veinte (20%) de la longitud de la plaza, como máximo.

3. A través de la plaza no se podrá acceder a ningún elemento de uso colectivo del estacionamiento que alberga el edificio.

4. Las anchuras de las bandas de rodadura entre las plazas de aparcamiento deberá ser tal que permita el giro de los vehículos con un número reducido de maniobras, y como mínimo deberá ser el siguiente:

Tipo de banda	Banda de rodadura (cm)
En línea	300
En ángulo	300
En batería	475

5. Las rampas de acceso no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) en los tramos rectos, reduciéndose al doce por ciento (12%) en los tramos curvos. Los pasos interiores serán tales que permitan la circulación y maniobras necesarias.

6. Los aparcamientos hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie útil deberán contar con las siguientes determinaciones:

- Podrán contar con un único acceso de tres (3) metros de ancho.
- Un acceso peatonal diferenciado del de vehículos.

7. Los aparcamientos de más de mil (1.000) metros cuadrados deberán contar con las siguientes determinaciones:

- Disponer de entrada y salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección.
- Un acceso peatonal diferenciado del de vehículos.
- Disponer de un aseo con retrete y lavabo por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción.

8. Los aparcamientos de más de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados deberán contar con las siguientes determinaciones:

- Disponer de entrada y salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección por lugares distintos.
- Un acceso peatonal diferenciado del de vehículos.
- Disponer de un aseo con retrete y lavabo por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción.
- Podrán contar con una zona destinada al lavado, limpieza y reposición de ruedas de los vehículos con una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados.

9. Las condiciones de ventilación y las medidas de seguridad contra incendios deberán ajustarse a las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

10. En cualquier garaje semisótano o sótano no podrán almacenarse combustibles de gran inflamabilidad ni se podrá expender o suministrar combustible para vehículos.

Artículo 53. Condiciones de la red viaria y de las actividades de comunicaciones y transportes

1. Deberán cumplir las condiciones de la ordenanza municipal reguladora de las normas de urbanización, y, en su caso, las determinaciones establecidas en los planeamientos urbanísticos correspondientes.
2. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la legislación sectorial al respecto en materia de movilidad. El Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza municipal reguladora de la circulación y el tráfico que determine el régimen de este suelo.
3. Asimismo se deberá tener en cuenta la legislación sectorial siguiente:
 - Decreto 191/2005 de 27 de diciembre por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30.12.2005).
 - Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.

Artículo 54. Condiciones de uso de las zonas verdes (DV).

1. Se clasifican en los tipos establecidos en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento:
 - Áreas de juego (AJ). Las que teniendo una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de doce (12) metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
 - Jardines (J): las que teniendo una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de treinta (30) metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.
 - Parques (P): las que teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, quince mil (15.000) metros cuadrados, permitan inscribir en ella un círculo de cien (100) metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.
2. Deberán cumplir las condiciones de la ordenanza municipal reguladora de las normas de urbanización, y, en su caso, las determinaciones establecidas en los planeamientos urbanísticos correspondientes.
3. También será de aplicación la ordenanza municipal reguladora de la homologación del mobiliario urbano y la conservación del arbolado.
4. En estas zonas se permiten edificaciones dotacionales de equipamiento público o construcciones auxiliares, que se deberán ajustar a las características físicas y funcionales del espacio libre o la zona verde.
6. Dentro de los usos dotacionales de zonas verdes son compatibles los siguientes usos:
 - Comercial (TC). Es compatible con un uso dotacional de zona verde, cuando esté vinculado a este uso, en categoría 5ª, y vinculado a una autorización demanial del Ayuntamiento.
 - Recreativo (TR). Es compatible con un uso dotacional de zona verde, en todas sus categorías, si es al aire libre.
 - Recreativo (TR). Es compatible con un uso dotacional de zona verde, en la categoría 5ª y 6ª, en edificación aislada y vinculado a una autorización demanial del Ayuntamiento.
 - Dotacional de infraestructuras (DEIS).
 - Dotacional comunicaciones (DC) al aire libre. Es compatible con el uso dotacional de zona verde vinculado a este.
 - Dotacional comunicaciones (DC) bajo rasante. Es compatible con el uso dotacional de zona verde vinculado a una autorización demanial del Ayuntamiento.

Artículo 55. Condiciones del uso de equipamiento de infraestructura y servicios (DEIS).

1. Deberán cumplir las condiciones de la ordenanza municipal reguladora de las normas de urbanización, y, en su caso, las determinaciones establecidas en los planeamientos urbanísticos correspondientes.
2. Dentro de este uso se adscriben también los siguientes:
 - tratamiento de residuos sólidos

- tratamiento de residuos líquidos
- estaciones de servicio de suministro de carburantes
- cementerios

3. En los cementerios se deberá cumplir Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-la Mancha.

4. Dentro de los usos dotacionales de equipamiento de infraestructuras y servicios son compatibles los siguientes usos:

- Dotacional de zonas verdes (DV).
- Dotacional comunicaciones (DC) al aire libre y bajo rasante.

Artículo 56. Condiciones del uso de equipamiento educativo (DEDU).

1. Se clasifican las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Centros de estudio especiales de carácter oficial, museos o bibliotecas.
- Categoría 2ª. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudio con carácter privado con más de cincuenta (50) alumnos.
- Categoría 3ª. Centros de estudios con carácter privado con menos de (50) cincuenta alumnos.

2. Los centros escolares deberán estar en parcela que cuente en exclusividad con un uso educativo en el planeamiento urbanístico correspondiente.

3. Las academias privadas podrán ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo con aprovechamiento lucrativo.

4. En todo momento se cumplirá la normativa específica del presente uso, y en particular las órdenes tanto del Ministerio como de la Consejería competentes en la materia educativa, en el ámbito de sus competencias.

5. Dentro de los usos dotacionales de equipamiento educativo son compatibles los siguientes usos:

- Comercial (TC). Es compatible con un uso dotacional de equipamiento educativo, cuando esté vinculado a este uso, en categoría 5ª, y vinculado a una autorización demanial del Ayuntamiento.
- Recreativo (TR). Es compatible con un uso dotacional de equipamiento educativo, en todas sus categorías, si es al aire libre.
- Dotacional de zonas verdes (DV).
- Dotacional de infraestructuras (DEIS).
- Dotacional comunicaciones (DC) al aire libre. Es compatible con el uso dotacional de equipamiento educativo vinculado a este.
- Dotacional comunicaciones (DC) bajo rasante. Es compatible con el uso dotacional de equipamiento educativo vinculado a una autorización demanial del Ayuntamiento.

Artículo 57. Condiciones del uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE).

1. Se incluye como tales los usos diversos tales como el cívico, social, cultural y deportivo en todos sus aspectos de carácter público o privado.

2. Dentro de este uso también están los usos religiosos en los que exista culto.

3. El uso cultural-deportivo privado podrá ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo con aprovechamiento lucrativo.

4. Dentro de los usos dotacionales de equipamiento cultural-deportivo son compatibles los siguientes usos:

- Comercial (TC). Es compatible con un uso dotacional de equipamiento cultural, cuando esté vinculado a este uso, en categoría 5ª, y vinculado a una autorización demanial del Ayuntamiento.

- Recreativo (TR). Es compatible con un uso dotacional de equipamiento cultural, en todas sus categorías, si es al aire libre.
- Dotacional de zonas verdes (DV).
- Dotacional de infraestructuras (DEIS).
- Dotacional comunicaciones (DC) al aire libre. Es compatible con el uso dotacional de equipamiento cultural vinculado a este.
- Dotacional comunicaciones (DC) bajo rasante. Es compatible con el uso dotacional de equipamiento cultural vinculado a una autorización demanial del Ayuntamiento.

Artículo 58. Condiciones del uso Administrativo-Institucional (DAI).

1 El uso podrá ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias con aprovechamiento lucrativo. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo sin que contabilice, en este caso, como uso lucrativo.

2. Dentro de los usos dotacionales administrativos son compatibles los siguientes usos:

- Dotacional de infraestructuras (DEIS).
- Dotacional comunicaciones (DC) al aire libre. Es compatible con el uso dotacional administrativo vinculado a este.
- Dotacional comunicaciones (DC) bajo rasante. Es compatible con el uso dotacional de administrativo vinculado a una autorización demanial del Ayuntamiento.

Artículo 59. Condiciones del uso Sanitario-Asistencial (DSA).

1. Dentro de este uso se incluyen tanto las actividades públicas como las privadas, pudiéndose efectuar la siguiente clasificación:

- usos asistenciales
- usos sanitarios
- residencias de ancianos
- centros geriátricos y de día
- centros de drogodependencia

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo o exento.
- Categoría 2ª. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a cien (100) camas, en edificio exclusivo.
- Categoría 3ª. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad entre veinte (20) y cien (100) camas y un ambulatorio en edificio exclusivo.
- Categoría 4ª. Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de veinte (20) camas, en edificio exclusivo.
- Categoría 5ª. Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados.
- Categoría 6ª. Consultas médicas, laboratorios clínicos, centros odontológicos, clínicas veterinarias, y establecimientos similares.

2. Los usos sanitarios o asistenciales de carácter privado podrán ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo con aprovechamiento lucrativo.

3. En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja, planta sótano o primera vinculadas en todo caso a la baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

Podrán disponer del mismo acceso común a las viviendas los despachos profesionales y consultas médicas con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

4. En todo momento se cumplirá la normativa sectorial específica en función de los usos en concreto que se establezcan.

5. Dentro de los usos dotacionales de equipamiento sanitario-asistencial son compatibles los siguientes usos:

- Dotacional de infraestructuras (DEIS).
- Dotacional de zonas verdes (DV).
- Dotacional comunicaciones (DC) al aire libre. Es compatible con el uso dotacional asistencial vinculado a este.

SECCION III.6. USO AGROPECUARIO

Artículo 60. Condiciones particulares del uso agropecuario.

1. A los efectos de aplicación de este artículo se definen los siguientes ámbitos territoriales:

- a) Zona 1. Corresponde con el suelo clasificado como rústico en el planeamiento vigente.
- b) Zona 2. Corresponde con el ámbito declarado como Patrimonio de la Humanidad.
- c) Zona 3. Corresponde con el resto del suelo urbano.
- d) Zona 4. Corresponde con el suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento vigente.

2. Los edificios o naves destinadas a usos agropecuarios podrán localizarse exclusivamente en las zonas 1 y 4 descritas en el artículo 1 de estas normas urbanísticas.

Asimismo se podrá ubicar en las parcelas de la zona 3 clasificadas como industriales, cuando el planeamiento urbanístico correspondiente no prohíba expresamente este uso.

3. Los usos agropecuarios considerados de autoconsumo se podrán ubicar en las zonas 1 y 4, y en los grados 1º, 2º y 3º del uso residencial unifamiliar en la zona 3.

4. Dentro de las actividades ganaderas se entenderán como actividad básica de autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso permanente familiar, o para paseo o deporte, siempre y cuando no se supere el siguiente número máximo de animales según cada tipo:

- Tipo 1º: 2 cabezas como suma de las correspondientes a los ganados vacuno, equino, ovino y caprino.
- Tipo 2º: 5 conejos.
- Tipo 3º: 10 aves.

En el caso de que se incluyan animales de diferentes tipos, estos no podrán exceder de cinco (5) si alguno de ellos es del tipo 1º y de diez (10) si se tratan exclusivamente de los del tipo 2º y 3º.

5. Cuando alberguen actividades complementarias del mismo uso global o de otro distinto, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación en virtud de esta normativa de usos.

6. No podrán almacenarse materiales que supongan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o explosivos, a menos de dos mil (2.000) metros de cualquiera de los núcleos de población existentes, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados se eliminen y reduzcan las causas justificativas de su alejamiento.

7. Deberán ajustarse a la normativa sectorial correspondiente tanto relativa a actividades industriales, en su caso, como a actividades agropecuarias, tanto consideradas dentro de este uso global productivo como dentro del nivel de explotaciones familiares definido por los organismos competentes por razón de la materia.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

SECCION IV.1. DEFINICIONES

Artículo 61. Solar, parcela, unidad de aprovechamiento, unidad rústica y finca (OE)

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

- *Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.*
- *No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.*
- *Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.*
- *Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.*
- *Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden*

Los servicios anteriores estarán condicionados, en las zonas urbanas incluidas dentro del ámbito de la ciudad declarada como Patrimonio de la Humanidad, y en la unidad de los Cigarrales, en función de las particularidades propias de estas zonas.

2. Parcela, es el suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

3. Unidad final de aprovechamiento, es la categoría genérica comprensiva de la unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.

4. Unidad rústica apta para la edificación, es el suelo, perteneciente a la clase de suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística vinculado a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

5. Finca, es la unidad de suelo a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

Artículo 62. Clases de aprovechamiento urbanístico (OE)

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

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

- d) Aprovechamiento preexistente. La edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.
- e) Excedente de aprovechamiento. La diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

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

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

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

Artículo 63. Área de reparto y unidad de actuación (OE)

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

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

Artículo 64. Densidad poblacional y niveles de densidad (OE)

1. Densidad poblacional es el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones.

2. De acuerdo con el punto 13 de la disposición preliminar del TRLOTAU los niveles de densidad poblacional son:

- Densidad muy baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a 40 habitantes por hectárea.
- Densidad baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 40 y 75 habitantes por hectárea.
- Densidad media: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.
- Densidad alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.
- Densidad muy alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 200 habitantes por hectárea.

3. En las ordenanzas de este Plan General Municipal de Ordenación Urbana se ha establecido también una densidad de viviendas, que corresponde con el número máximo permitido por hectárea dentro de la unidad de actuación, del sector o de la zona de ordenación correspondiente (OD).

Artículo 65. Zona de Ordenación Urbanística (OE)

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

Artículo 66. Alineaciones (OD)

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

- a) Alineaciones exteriores, que son las que se fijan al límite máximo a que puede situarse la edificación en relación con los viales públicos o, en su caso, espacios libres de dominio público exteriores.
- b) Alineaciones interiores, que son los que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo los límites de ocupación de una edificación en el interior de una manzana o parcela.
- c) Finca remetida, es aquella en que la alineación oficial es exterior a la de la finca.

Artículo 67. Comprobación y ajuste de las alineaciones (OD)

1. Las construcciones de nueva planta se deberán ajustar a las alineaciones marcadas en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, que se definirán concretamente en cada caso por los servicios técnicos municipales, atendiendo a los siguientes criterios:

- Se ajustarán a la composición viaria cuando existan edificaciones catalogadas o de interés, o edificaciones con niveles de consolidación que no hagan viable conseguir la totalidad de la ampliación de la calle a corto plazo.
- Se completarán los retranqueos de alineaciones iniciadas anteriormente, con el fin de regularizar la anchura de las calles donde se produzca.
- Se evitará la aparición de medianerías vistas por menores retranqueos.

2. Como consecuencia de los ajustes de las alineaciones que pudieran resultar, se reconocerán los siguientes derechos a los propietarios:

- La superficie del vial que sea necesario ceder como consecuencia de las nuevas alineaciones computará a efectos de edificabilidad.
- En los casos que esa cesión sea superior al diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela, el exceso sobre esta base computará el doble a efectos de edificabilidad.

Artículo 68 Parcela mínima y parcela edificable (OD)

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

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

Artículo 69. Rasantes (OD)

1. Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

2. Las rasantes oficiales son los perfiles de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana y de los planeamientos de desarrollo correspondientes.

3. La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del planeamiento urbanístico correspondiente, con la rasante de esta misma vía.

Artículo 70. Edificabilidad (OE)

1. Es la relación entre la superficie total construida y la superficie de suelo otorgada por el planeamiento urbanístico, a una parcela, terreno, unidad de actuación o sector de suelo urbanizable, y se expresa en metros cuadrados construidos sobre metros cuadrados de suelo (m^2c/m^2s ó m^2/m^2).

2. Se fijarán la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable. Corresponde a la superficie ocupada sobre rasante.

3. La superficie ocupada bajo rasante no computará edificabilidad, excepto los usos lucrativos cuando así lo establezcan las ordenanzas particulares de aplicación. En el caso de los usos lucrativos bajo rasante, estos deberán tener comunicación directa con la planta baja.

SECCION IV.2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELA

Artículo 71. Superficie mínima de parcela.

1. Es la establecida en las normas urbanísticas del planeamiento urbanístico de aplicación en el ámbito en que se encuentre la parcela como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación.
2. En ningún caso se podrán realizar parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la ordenanza de aplicación correspondiente.

En parcelas inferiores a la definida como mínima donde, por preexistencias de la edificación existente se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, podrá eximirse de la limitación de esta superficie mínima, siempre que:

- La construcción a realizar cumpla los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación correspondiente.
- Se estime positivamente la solicitud de exención en base a circunstancias urbanísticas justificadas.

Artículo 72. Superficie máxima de parcela.

1. Es la establecida en las normas urbanísticas del planeamiento urbanístico de aplicación en el ámbito en que se encuentre la parcela, como máxima superficie de construcción conjunta o unitaria.

En su aplicación no podrán agruparse propiedades que generen una unidad de tamaño superior al señalado como parcela máxima.

Artículo 73. Frentes mínimos o máximos de parcela.

Son los establecidos en las normas urbanísticas del planeamiento urbanístico de aplicación en el que se encuentre la parcela en cada caso. Se entenderá mínimos o máximos de fachada a dominio público coincidiendo con la dimensión longitudinal de la alineación para la finca.

SECCION IV.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 74. Línea de edificación y línea de fondo edificable.

1. Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno.
2. La posición relativa entre la línea de edificación y la alineación oficial de la parcela se deberá determinar, en su caso, en las ordenanzas particulares de cada planeamiento urbanístico.

Se podrá definir la línea de edificación, tanto con relación a la alineación exterior como al lindero posterior de la parcela.

3. La línea de fondo edificable, es la línea de edificación posterior y paralela a la alineación oficial, medida perpendicularmente a esta.

Artículo 75. Fondos mínimos o máximos de parcela.

Corresponde con la franja que es susceptible de ser edificada desde la alineación oficial o de fachada. Esta dimensión se tomará trazando la perpendicular a la alineación de la fachada.

Artículo 76. Distancia Mínima

Es la menor dimensión de separación que deberán guardar entre sí dos elementos que se definan en el correspondiente artículo. Normalmente se refiere a la distancia entre el edificio a edificar respecto de otro elemento constructivo o de cerramiento.

Artículo 77. Retranqueo.

1. Retranqueo es el ancho de la franja o faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada de la edificación. También se podrá fijar para los demás linderos de la parcela, o paramento que se indique.

2. Se medirá en la perpendicular trazada desde cualquiera de los puntos de la edificación que se indique (fachada, cuerpos volados, etc.), hasta:

- Los linderos de parcela, en cuyo caso se denominará retranqueo a linderos, diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del posterior.
- La fachada de otras edificaciones existentes o posibles en desarrollo del planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 78. Superficie o porcentaje de ocupación.

1. Es la superficie sobre la que se pueden asentar las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como el porcentaje máximo de ocupación de la parcela, en su caso, en las ordenanzas particulares de cada planeamiento urbanístico, referido sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y alineación exterior.

2. Para verificar la superficie ocupable se deben seguir las siguientes directrices:

- Deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., se establezcan, en su caso, en las ordenanzas particulares de cada planeamiento urbanístico.
- Las plantas bajo rasante no podrán rebasar los límites de la alineación oficial, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.
- Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones sobre o bajo rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias, con las siguientes excepciones:
 - Las plantas bajo rasante destinadas a aparcamientos podrán superar la superficie ocupable, pudiendo ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en las ordenanzas particulares de cada planeamiento urbanístico.
 - Las plantas bajo rasante en el uso unifamiliar.
 - Patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos.
 - La proyección de los cuerpos volados, cornisas, impostas y aleros de cubierta.
- Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta sobre el plano rasante del terreno.

Artículo 79. Espacio libre de parcela.

1. Es aquella superficie no ocupable por la edificación sobre rasante dentro de cada parcela.

2. Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, salvo los expresamente regulados en las ordenanzas particulares de cada planeamiento urbanístico, y siempre que estén vinculados al uso de la planta de la edificación de la que dependen.

Artículo 80. Construcciones en espacios libres.

1. Son las construcciones auxiliares o accesorias de la principal que son susceptibles de ocupar parte de los espacios libres, en función de las ordenanzas particulares de cada planeamiento urbanístico.

2. Las construcciones bajo rasante que se permitan en los espacios libres, públicos o privados, se consideran excluidos de la superficie ocupada cuando se trate de aparcamientos.

3. Cuando los espacios libres sean de uso y dominio público, se podrán construir aparcamientos subterráneos previa aprobación del correspondiente proyecto municipal o previa concesión administrativa tramitada de conformidad con la legislación vigente para los bienes de dominio público.

Artículo 81. Superficie edificable.

1. Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados construidos (m²c), de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar los parámetros de intensidad o la edificabilidad que le corresponda en aplicación de las ordenanzas particulares del planeamiento urbanístico.

La superficie edificable máxima estará corregida por la exigencia de cumplimiento del resto de los parámetros definidos en esta ordenanza municipal.

2. La superficie edificada será la comprendida entre los límites de los cerramientos exteriores de la construcción en cada una de las plantas.

La superficie total edificada sobre rasante es la suma de la superficie edificada de cada una de las plantas de la edificación que se encuentran por encima de la rasante oficial. La superficie total edificada bajo rasante es la suma de la superficie edificada de cada una de las plantas de la edificación que se encuentran por debajo de la rasante oficial. Esta superficie bajo rasante no computará a los efectos de la edificabilidad.

3. Cuando las ordenanzas particulares lo establezcan los usos lucrativos bajo rasante si computarán a efectos de edificabilidad, debiendo tener comunicación directa con la planta baja de la edificación en las proporciones marcadas en las citadas ordenanzas o en las condiciones de uso.

4. La superficie edificable será la suma de las siguientes superficies:

- La superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre rasante.
- La superficie construida en plantas bajo cubierta de altura libre superior a ciento cincuenta (150) centímetros, cuando se trate de espacios habitables.
- Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.
- Los porches en viviendas unifamiliares computarán al cincuenta (50%) siempre que estén cubiertos por elementos fijos.
- Los cuerpos volados, balcones, porches o terrazas exteriores de una edificación, que se encuentren cubiertos contabilizarán el cincuenta por ciento (50%) de su superficie si se encuentran abiertos por al menos por uno de sus cerramientos verticales, y contabilizarán en su totalidad si se encuentran cerrados en todos sus cerramientos verticales, con independencia del tipo de cerramiento.
- La superficie lucrativa bajo rasante cuando se establezca en las ordenanzas particulares de aplicación.

5. Dentro de la superficie edificable quedarán excluidas del cómputo las siguientes:

- Los patios interiores a la edificación.
- Los patios abiertos a la fachada.
- Los soportales o las plantas bajas porticadas, en edificaciones residencial plurifamiliares o terciarias, a excepción de las zonas cerradas que hubiera en ellas.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
- Las superficies construidas en plantas bajo cubierta con una altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- Las superficies destinados a albergar instalaciones preceptivas del edificio, tales como cuartos de calderas, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, centros de transformación, contadores y otros análogos que sean exigibles, por encima del último forjado o bajo rasante.
- Los huecos de los ascensores o montacargas, y los pasos de las instalaciones debidamente justificados, con superficie superior a mil seiscientos (1.600) centímetros cuadrados.
- Los espacios que se requieran para la aplicación del artículo 10.3 de la Ley 8/2013 para mejora de la accesibilidad. En este caso tampoco serán de aplicación las distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

Artículo 82. Superficie útil.

Es la superficie comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen.

Las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones siempre que estén cubiertos; computarán al cincuenta (50%) por ciento de su superficie edificada siempre que estén cubiertos y cerrados por menos de tres de sus lados.

Artículo 83. Longitud máxima de la edificación.

Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

Artículo 84. Altura máxima de la edificación.

1. Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera o del terreno en que se asienta, en su caso, con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta habitable o la prolongación en vuelo de dicha cara hasta el encuentro con el plano de fachada.

2. Esta altura se medirá desde el punto medio de la fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

La altura deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota de la rasante o del terreno en dicho punto. Siempre servirá de referencia para establecer la cota la topografía original del terreno.

En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendiente superior al seis (6%) por ciento la altura se medirá en el eje central de la fachada, siempre que en ningún punto de la misma aparezca un semisótano con altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

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

3. En el caso de edificios en esquina, hacia dos calles o espacios públicos a los que corresponden, por aplicación de la ordenanza particular, alturas diferentes de edificación, podrá construirse con la mayor altura hacia la calle de menor altura, en una longitud de fachada igual a la dimensión del máximo fondo edificable correspondiente al cuerpo edificado hacia la calle a la que corresponde altura superior.

4. Cuando las ordenanzas particulares del planeamiento urbanístico cuenten con las dos formas de medición de las alturas, por número de plantas o por distancia vertical máxima, se deberán cumplir ambas.

5. Cuando las ordenanzas particulares del planeamiento urbanístico únicamente establezcan alturas por el número de plantas, la medición física de la altura máxima se establece en la siguiente expresión que refleja la altura total en metros, medida a la cara inferior del forjado de la cubierta:

En edificios con uso residencial mayoritario:

- $H = 4 + 3,25 (n-1)$ metros.

En edificios con uso terciario o dotacional:

- $H = 4 + 3,60 (n-1)$ metros.

Donde H es la altura física en metros, y n es el número de plantas establecida en la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente.

Artículo 85. Altura de coronación.

Altura máxima de coronación es la resultante de incrementar la altura máxima en:

- La correspondiente a la altura del peto de protección en caso de cubiertas planas.
- La correspondiente a la cumbrera exterior de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medida desde el plano inferior del último forjado.

Artículo 86. Altura libre o útil de planta edificada.

1. Es la altura medida desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados en metros (m) o centímetros (cm).

2. La altura libre mínima de las plantas de uso residencial o terciario de oficina deberán ser superiores a doscientos cincuenta (250) centímetros y de trescientos veinte (320) centímetros en locales de planta baja.

3. La altura libre mínima en los sótanos o semisótanos no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 87. Altura máxima en patios.

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si los hubiere, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, ascensor, depósitos de expansión, etc., o muros medianeros colindantes, cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.

Artículo 88. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación.

1. Con carácter general, y con independencia de las determinaciones que establezcan las ordenanzas particulares del planeamiento urbanístico correspondiente, se admitirán por encima de la altura las siguientes:

- Los casetones de ascensores, las chimeneas de ventilación, paneles de captación de energía solar, salidas de evacuación de humos, depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, y aquellas otras instalaciones que sean exigidas por el Código Técnico de la Edificación vigente, siempre que no desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano. Estas instalaciones deberán adecuarse a la menor incidencia posible y estarán condicionadas al cumplimiento de las ordenanzas particulares del planeamiento urbanístico correspondiente.
- Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de cuarenta y cinco (45) grados tomados desde la cara exterior del alero de fachada (sin contabilizar cuerpos volados), no pudiendo exceder la altura de cumbrera más de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la permitida, medida desde la cara inferior del último forjado a la cara inferior del forjado de cubierta.
- Los elementos ornamentales aislados que no permitan su aprovechamiento posterior, regulados por la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente.
- Los antepechos regulados en artículos precedentes y aquéllos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en cubiertas planas.
- Se permitirá una tolerancia máxima de un (1) metro de altura, medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalones, aleros, cornisas y elementos ornamentales.
- Los anuncios sobre cubierta en las condiciones establecidas en la ordenanza municipal de publicidad exterior.
- No se permitirán mansardas ni cambios en las pendientes de los faldones. Asimismo se considerará cualquier planta retranqueada como altura de una edificación.

2. En el caso de edificaciones con varias crujías en paralelo, se deberán formar sucesivos faldones desde cada fachada formando una cumbrera común, aun cuando tuviesen patios lineales interiores, que no excederá de trescientos cincuenta (350) centímetros desde la cara inferior del último forjado a la cara inferior del forjado de cubierta.

3. Se admiten los trasteros o almacenes en los espacios bajo cubierta, de edificaciones con cubierta inclinada, y están vinculados jurídicamente a una unidad residencial o terciaria del propio edificio. Estos trasteros no podrán contar con ningún hueco de iluminación o ventilación practicable, y únicamente se podrán ventilar a través de conductos verticales o rejillas. Cuando la edificación sea residencial se limita la superficie máxima de cada trastero a diez (10) metros cuadrados útiles.

4. No se permiten áticos, espacios bajo cubierta, para usos residenciales independientes de la planta inferior del edificio. Estos serán autorizables en su caso en las ordenanzas particulares de la

normativa urbanística correspondiente, y vinculados a la planta inferior del edificio, de acuerdo al siguiente esquema:



En estos aprovechamientos bajo cubierta, autorizados para usos residenciales, se permiten ventanas en el propio faldón de la cubierta, que no podrán ocupar más de un octavo (1/8) de la superficie del bajo cubierta. En este caso no se permiten huecos en cerramientos verticales, ni aperturas en forma de terraza o fachadas a patios.

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

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

7. Las ordenanzas particulares de cada planeamiento urbanístico podrán establecer cuando se autoriza la construcción de áticos retranqueados o espacios bajo cubierta por encima de la altura, con determinaciones distintas a la de esta ordenanza, siempre que se justifique su adecuación al entorno urbano y a las condiciones de aprovechamiento del planeamiento.

En este caso se contabilizará como superficie construida la zonas de estas plantas bajo cubierta, que cuentan con locales habitables, cuya altura libre sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 89. Plantas baja, sótano, semisótano y entreplanta.

89.1. Planta baja

1. Planta baja es la planta inferior del edificio en el que la cara superior de su forjado piso está en la rasante de la vía pública o terreno, o por encima de esta rasante.

2. Para el establecimiento de la cota de la planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Se podrá ajustar en la primera crujía en +/- sesenta (60) centímetros de altura para adaptarse al terreno en el interior de la manzana.
- Las siguientes crujías deberán adaptarse a los diferentes niveles resultantes de la pendiente natural del terreno con un ajuste equivalente a una planta.
- Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará en el punto medio de cada frente.
- Tanto si el frente es a una calle como a dos calles contiguas, se tomará el punto intermedio del total desarrollo, y siempre que no se produzca un desnivel respecto a la calle de +/- ciento cincuenta (150) centímetros, en cuyo caso se procederá al banquete de una planta en ese punto o en un tramo de cinco (5) metros, medidos desde la medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a cinco (5) metros.
- De la aplicación de los criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida en la parcela.

- En caso de rehabilitación de la edificación, la citada cota será la de la planta baja existente.

89.2. Planta sótano

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de diez (10) metros bajo la rasante de la acera o del terreno, permitiéndose un máximo de tres plantas bajo rasante cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos.

Se exceptúan de esta limitación las construcciones en suelos industriales, terciarios, dotacionales o las ejecutadas en zonas de dominio público en los que se prevea una actuación específica que requiera una mayor profundidad o una solución distinta.

Se exceptúan de esta limitación las construcciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza.

89.3. Planta semisótano

1. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación.

Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentra a una altura igual o superior de ciento cincuenta (150) centímetros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también en el cómputo de alturas, cualquiera que sea su uso (si bien en este caso deberá garantizarse el acceso al edificio mediante un itinerario accesible desde la vía pública en alguno de los puntos del perímetro).

2. En el barrio de Santa Bárbara, con objeto de resolver los fuertes desniveles entre parcelas, se podrá autorizar la medida reflejada en el párrafo anterior hasta ciento noventa (190) centímetros siempre que se justifique.

3. No se permiten usos habitables independientes en sótanos y semisótanos. Solamente se permitirá el uso residencial en semisótano cuando esté vinculado a la planta superior y tenga condiciones de exterioridad, y se compute su superficie construida como edificable a los efectos del aprovechamiento permitido, de acuerdo a la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente.

89.4. Entreplanta.

1. Se entenderá por entreplanta aquella planta o forjado intermedio que sin rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja tiene su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja.

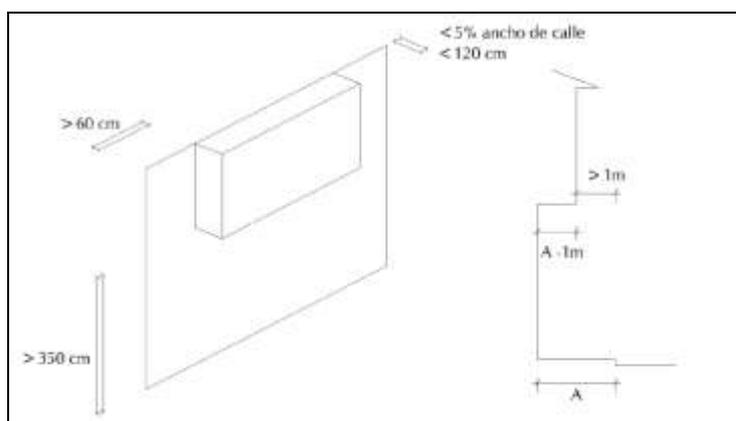
2. Las entreplantas deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- El forjado de una entreplanta no podrá manifestarse ni llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco.
- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolla.
- La superficie de las entreplantas computará como superficie edificable.
- Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

3. Las anteriores determinaciones no serán de aplicación en las edificaciones de uso industrial, o dotacional, que podrán establecer disposiciones distintas a este respecto.

Artículo 90º.- Cuerpos volados, miradores, balcones.

1. Los cuerpos volados podrán ocupar toda la línea de fachada, a excepción de sesenta (60) centímetros en los extremos.
2. La anchura máxima de los cuerpos volados podrá ser del 5% de la anchura de la calle, con un máximo de ciento veinte (120) centímetros, debiendo tener una zona libre mínima de un (1) metro entre el ancho de la acera y el citado cuerpo volado.
3. La altura mínima de los vuelos sobre rasante será de 3,50 metros en el punto más desfavorable. Se exceptúan el ámbito del Casco Histórico, Covachuelas y Circo Romano, que se estudiará en cada caso particular.



4. Salvo que la Ordenanza particular de la zona no disponga otra normativa, o en el Plan de desarrollo correspondiente se establezcan otras disposiciones distintas, los balcones, cornisas y aleros, se atenderán a las siguientes normas:
 - a) El saliente máximo de cornisas y aleros será de cincuenta (50) centímetros sobre la línea de vuelo permitida para cuerpos ciegos o terrazas.
 - b) Se consienten sólo terrazas entrantes con profundidad no inferior a un metro, contada desde la línea exterior de fachada.

SECCION IV.4. CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 91. Pieza habitable.

Es aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y que no está dedicada a vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, almacenamiento, trasteros, depósitos, instalaciones, aparcamientos y tendederos.

Artículo 92. Condiciones de exterioridad de las piezas habitables.

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

No obstante se permiten dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a dos (2) metros de ancho, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez (10) metros.

2. Para que una vivienda tenga la condición de exterioridad todas las piezas habitables deberán cumplir con las condiciones anteriores y al menos una deberá dar a un espacio que cumpla con la condición de exterioridad establecida en las normas del uso, en una longitud de fachada de al menos tres (3) metros.

3. Los huecos destinados a iluminación y ventilación deberán contar con las siguientes situaciones:
 - Los huecos se podrán abrir a la red viaria o a un espacio libre público.
 - Los huecos se podrán abrir a un patio de manzana o de parcela que cumpla la norma correspondiente a patios.

4. Ventilación es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior. La ventilación puede ser:

- Directa, producida por huecos abiertos a fachadas o planos de cubierta.
- Indirecta, si se realiza mediante sistemas de ventilación forzada.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se impongan en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada como mínimo una renovación por hora mediante ventilación, primándose siempre que sea posible la natural sobre la forzada.

Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Deberán cumplir las normas establecidas para evacuación de humos en materia ambiental.

5. Iluminación es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a diez (10) centímetros del suelo, debiendo primarse siempre que sea posible la iluminación natural sobre la artificial.

6. Soleamiento es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.

Dentro del uso terciario o industrial podrán existir exenciones a las condiciones de exterioridad en las piezas habitables.

Artículo 93. Patio de manzana.

1. Patio de manzana es el espacio libre en el interior de una manzana definido por las alineaciones oficiales interiores que establezca, en su caso, la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente.

2. Las dimensiones se establecerán en dicha ordenanza por la fijación de los fondos máximos o por porcentajes máximos de ocupación de parcela por la edificación.

En aquellas manzanas de edificación cerrada, que no tuviesen fijadas las alineaciones interiores, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El fondo de la parcela edificable será inferior a veinte (20) metros con los necesarios patios interiores de ventilación de las estancias interiores.
- La forma de la planta del patio de manzana será tal que permita trazar en su interior una circunferencia con un diámetro mínimo interior igual a la altura máxima que, de acuerdo con la presente ordenanza, pueda edificarse en cualquiera de las parcelas recayentes a este patio de manzana.

3. En cada parcela, cuya manzana no tenga fijada la alineación interior, ni pueda señalarse con las condiciones anteriores, dejando fondos edificables superiores a quince (15) metros, se dejará al fondo un patio que ocupe todo el ancho de parcela y que cumpla las prescripciones que para patios de parcelas establecen esta ordenanza.

4. En estos espacios libres no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permitan la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente.

5. Los patios de manzana deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:

- El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

- Los patios deberán contar con acceso desde un espacio común de cada una de las parcelas a las que esté se abra, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 94. Patio de parcela y patio de luces

1. Es el espacio libre situado en el interior de la parcela edificable y cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente, relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

2. Los patios de parcela o de luces deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:

- El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.
- Los patios deberán contar con acceso desde un espacio común de la edificación (portal, escaleras, etc), a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
- Las luces mínimas entre paramentos establecidas por esta ordenanza no podrán reducirse con cuerpos salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación.

3. Las dimensiones de los patios de parcela o de luces vendrán definidas en la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las siguientes:

- Las luces rectas de los locales habitables será como mínimo, un cuarto (1/4) de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida.
- Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas con un mínimo de tres (3) metros
- La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior un círculo con las dimensiones anteriores.
- En el caso de contar con viviendas interiores se deberá aplicar las condiciones de exterioridad de las viviendas.

3. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará, al menos, un patio con una superficie que resulte de aplicar las condiciones de exterioridad de las viviendas.

4. Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse invariables en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente las cornisas, remates de cubierta o canalones hacia el interior del mismo.

5. En estos espacios libres no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permita la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente.

6. Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. En este caso las distancias mínimas no se podrán incrementar con otros espacios del inmueble colindante, salvo que se efectúe un patio mancomunado debidamente autorizado.

Artículo 95. Patio abierto a fachada principal o posterior.

1. Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo de la edificación respecto de la alineación o de la línea de edificación principal de un edificio. No establecen condiciones en el caso de edificaciones abiertas.

2. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana y a espacios libres tendrán un ancho mínimo de nueve (9) metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho. En edificaciones cuyas alturas no excedan cinco plantas podrá reducirse este ancho a seis (6) metros.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de nueve (9) metros y fondo no superior a tres veces su ancho.

3. Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres (3) metros.

4. El retranqueo de este patio a la fachada posterior será el que determine la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente, y como mínimo deberá ser superior a tres (3) metros. Esta separación deberá aumentarse, en su caso, en función de las determinaciones del Código Civil en materia de servidumbres de luces y vistas.

5. Se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- No podrá dejar medianeras al descubierto por el retranqueo.
- Podrá afectar a las plantas superiores exclusivamente, permitiéndose que la planta baja se mantenga la alineación oficial.
- Se deben cumplir con las condiciones mínimas de los patios de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces.
- La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el veinte (20%) por ciento.

Artículo 96. Patio inglés

1. Es el patio de parcela situado en el frente de la fachada que se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.

2. Estos patios deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- El pavimento del patio no podrá estar a una profundidad superior a ciento cincuenta (150) centímetros de la rasante de planta baja.
- Deberá cumplir las condiciones regladas para patios de luces en cuanto a dimensiones y estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.
- Su ancho mínimo será de tres (3) metros, pudiéndose reducir hasta dos (2) metros en su base, en el caso de que el paramento frente a la fachada fuese sustituido por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que formase un ángulo con la línea del forjado inferior de la pieza habitable, inferior a sesenta (60) grados.

Artículo 97. Patio mancomunado.

1. Se denominará patio mancomunado al construido como patio de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes determinaciones:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- Esta servidumbre no podrá cancelarse en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

3. Los patios mancomunados podrán dividirse en planta baja, entre las propiedades, mediante elementos de separación livianos o permeables, como rejas, cancelas con una altura máxima de dos (2) metros.

En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, no podrá existir una diferencia de rasante superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 98. Cubiertas en patios de parcela

Los patios podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación del patio.

Artículo 99. Luz recta desde un hueco.

Se entenderá por luz recta la longitud del segmento perpendicular a un paramento trazado desde cualquier parte del hueco considerado, medida desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Artículo 100. Acceso a los patios

Todos los patios deberán tener acceso tanto en los de manzana como en los patios de parcela, desde el nivel de suelo más próximo.

Artículo 101. Condiciones de calidad de la edificación

Sin perjuicio del cumplimiento, en cada caso, de la legislación sectorial, el desarrollo de estas condiciones se establecerán específicamente por ordenanza municipal.

SECCION IV.5. CONDICIONES TECNICAS Y CONSTRUCTIVAS DE LAS INSTALACIONES

Artículo 102. Dotaciones necesarias

1. Cualquier inmueble a ocupar deberá contar con las siguientes instalaciones y servicios:

- Abastecimiento de agua potable.
- Recogida de aguas sucias.
- Energía eléctrica.
- Acceso a los servicios de telecomunicaciones.
- Recogida de residuos sólidos.
- Servicios de cartería.

2. Cualquier vivienda deberá contar con una dotación mínima de doscientos (200) litros por habitante y día para uso de agua potable. En el mismo sentido el resto de los usos deberán tener la dotación necesaria de agua para cumplir con sus necesidades.

3. Cualquier vivienda deberá estar dotada de la necesaria instalación de energía eléctrica, en función del grado de electrificación, de acuerdo con el Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. En el mismo sentido el resto de los usos deberán tener la dotación necesaria para cumplir con sus necesidades.

4. Cualquier inmueble deberá contar con un sistema de recogida de las aguas fecales, a través de arqueta previa. Asimismo se deberá conectar a la red pública la evacuación de las aguas pluviales en su caso.

5. Cualquier inmueble deberá cumplir el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes en edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998), el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, Reglamento regulador de las Infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011) y normativa de desarrollo.

Artículo 103. Condiciones generales en cuanto a las instalaciones y a la seguridad de las personas y las edificaciones

Sin perjuicio del cumplimiento, en cada caso, de la legislación sectorial, el desarrollo de estas condiciones con respecto a las instalaciones y servicios y a la seguridad de las personas y de las edificaciones se regulará específicamente en una ordenanza municipal.

SECCION IV.6. CONDICIONES CON RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD

Artículo 104. Condiciones en materia de accesibilidad (OE)

1. Se deberá cumplir con las determinaciones de la siguiente reglamentación:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).

- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).

2. El Ayuntamiento podrá graduar y valorar el cumplimiento de esta normativa en el ámbito de la ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad y en todas las edificaciones declaradas como Bien de Interés Cultural o catalogadas en nivel de protección integral, de acuerdo con la legislación en materia de protección del patrimonio.

En estos casos los proyectos a autorizar deberán justificar soluciones alternativas en la línea de la integración de las personas con movilidad reducida o discapacidad, de manera que no se produzca ninguna exclusión social, de forma que sea compatible con la protección del bien afectado.

El Ayuntamiento podrá desarrollar por ordenanza municipal los aspectos que se pueden reconsiderar en estos casos.

3. Hasta la redacción de dicha ordenanza se podrán soluciones alternativas para permitir la accesibilidad en los accesos peatonales a portales de edificaciones y locales comerciales, con ocupación de parte de la vía pública, siempre que se cumplan con las siguientes determinaciones:

- Se podrán permitir rampas en espacios de vía pública para accesos accesibles cuando se mantenga una anchura de acera superior a ciento ochenta (180) centímetros a lo largo de toda la longitud de la rampa.
- La rampa únicamente podrá ocupar el ancho del frente de fachada de la edificación o local afectado.
- Los acabados de estas rampas se deberán establecer por el Ayuntamiento de Toledo.
- La autorización para la disponibilidad del uso del suelo necesario se otorgará por el procedimiento determinado en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Artículo 105º.- Aparatos elevadores

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a más de ocho (8) metros sobre la rasante de la calle, salvo en el Casco Histórico Artístico y en el resto de las edificaciones catalogadas.

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

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

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

3. Se podrán autorizar la instalación de ascensores en construcciones preexistentes, fuera de las alineaciones oficiales, salvo en el Casco Histórico Artístico y en el resto de las edificaciones catalogadas, en los siguientes casos:

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

SECCION IV.7. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 106. Condiciones generales estéticas (OE)

Sin perjuicio del cumplimiento, en cada caso, de la legislación sectorial, el desarrollo de estas condiciones estéticas se regulará específicamente por ordenanza municipal.

SECCION IV.8. CONDICIONES AMBIENTALES DE EDIFICACION

Artículo 107. Condiciones generales ambientales (OE)

1. Sin perjuicio del cumplimiento, en cada caso, de la legislación sectorial, el desarrollo de estas condiciones ambientales, se regulará específicamente por ordenanza municipal.

2. Asimismo se deberá tener en cuenta las determinaciones que se recogen en la Sección VIII.5 de estas normas urbanísticas, en relación con las consideraciones ambientales en materia de planeamiento y urbanización.

SECCION IV.9. CONDICIONES TIPOLOGICAS

Artículo 108. Tipologías de edificios (OE)

En aplicación de lo determinado en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento existen las tres tipologías siguientes:

Tipología	Categorías
EAV. ALINEADA A VIAL	EMC. MANZANA CERRADA
	EMA. MANZANA ABIERTA
EA. AISLADA	EAE. AISLADA EXENTA
	EAA. AISLADA ADOSADA
ETE. TIPOLOGICA ESPECIFICA	

Artículo 109. Edificación Alineada a vial: EAV. (OE)

1. La Edificación Alineada a Vial (EAV) comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a estos espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
- Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2. En la edificación en manzana cerrada (EMC) su edificabilidad, la altura y las distancias, tanto a los linderos, a los viales se definen de acuerdo con las establecidas en el correspondiente plano de alineaciones y de ordenación detallada del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

Esta tipología corresponde con las áreas del Casco Histórico, de los antiguos ensanches, así como de las edificaciones con patio de parcela.

3. En la edificación en manzana abierta (EMA) se establecen los siguientes tipos:

- Edificación de bloques aislados, sin patios cerrados.
- Edificación de bloques aislados-pareados, sin patios cerrado
- Edificación de bloques en H.
- Edificación de bloques aislados con patios cerrados.

En los casos de manzana abierta (EMA) deberá quedar definido específicamente el perímetro de la parcela, distinguiéndose con claridad el suelo de dominio público, pudiéndose cerrar con elementos de fábrica hasta cien (100) centímetros de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, y adecuadas al entorno urbano.

Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse, siempre que no cuenten con construcciones subterráneas que lo impidan, o contar con espacios recreativos o deportivos.

Artículo 110. Edificación Aislada: EA. (OE)

1. La Edificación Aislada (EA) comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Aislada Adosada (EAA: que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 111. Edificación Específica: ETE. (OE)

1. La Edificación Tipológica Específica (ETE) comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de un Estudio de Detalle (ED).

2. Se incluyen en esta categoría las edificaciones con carácter específico, que se regularán por las ordenanzas particulares de cada una de las zonas o usos. Dentro de ellas están las edificaciones dotacionales y las edificaciones catalogadas.

Cualquier obra a efectuar en los edificios catalogados, y en las áreas de protección de los Bienes de Interés Cultural, deberá ser aprobada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural a través de sus órganos correspondientes.

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCION V.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 112. Determinaciones generales del suelo urbano (OE)

1. De acuerdo a las determinaciones del artículo 45 TRLOTAU el suelo urbano cuenta con dos categorías de suelo:

- suelo urbano consolidado
- suelo urbano no consolidado.

2. El suelo urbano consolidado se incorpora, en los correspondientes planos de Ordenación Detallada y mediante adscripción a la correspondiente Ordenanza.

3. El suelo urbano no consolidado incluye aquellos ámbitos que el Plan General Municipal de Ordenación Urbana delimita con Unidad de Actuación urbanizadora a desarrollar posteriormente por otro planeamiento de desarrollo, o los remite a una operación de reforma interior.

También se incorporan aquellos ámbitos que, no siendo unidad de actuación, se ejecuten en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana en suelo urbano por Proyectos de Obra Pública Ordinaria o mediante proyectos de urbanización específicos abreviadamente.

4. Se definen en el suelo urbano consolidado cuarenta y tres (43) zonas o ámbitos de ordenanza particular de aplicación. De estas las dieciocho (18) primeras corresponden con los ámbitos de suelo urbano consolidado del primitivo Plan General de 1986, y las siguientes ordenanzas (19 a 43) corresponden con los planeamientos de desarrollo aprobados desde la puesta en vigor de dicho Plan General y que corresponden con suelos consolidados en aplicación de las determinaciones del artículo 45 TRLOTA.

Estas zonas corresponden a ámbitos de planeamiento en suelo urbano o urbanizable, que han sido aprobados durante el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo aprobado definitivamente en 1986, y que cuenten con la urbanización ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento, pasan a ser considerados como suelo urbano consolidado.

En estos ámbitos será de aplicación las ordenanzas particulares de cada uno de ellos, que se regulan por las ordenanzas reflejadas en el documento del planeamiento de desarrollo correspondiente, en todo lo no especificado en las presentes ordenanzas.

SECCION V.2. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Artículo 113. Determinaciones específicas del suelo urbano consolidado (OE)

1. En las zonas de ordenanzas, para los edificios existentes, predominará sobre el texto escrito las condiciones relativas a alineaciones, alturas y usos descritas en los planos de este Plan General Municipal de Ordenación Urbana, salvo que el edificio se haya marcado como fuera de ordenación.

2. Las presentes normas particulares en suelo urbano regulan las condiciones de edificabilidad, alturas, parcela mínima, porcentaje de ocupación de parcela y usos mayoritarios.

Artículo 114. Ordenanzas (OE)

1. Se prevén cuarenta y tres (43) ordenanzas de aplicación para el suelo clasificado como urbano. Dichas ordenanzas, que se incluyen individualmente, se refieren a las diversas zonas del suelo clasificado como urbano en el presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, y son las siguientes:

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

Artículo 115. Ordenanza 1

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

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

Artículo 116. Ordenanza Zona 1A. Casco Histórico de Toledo

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

Existen las siguientes modificaciones puntuales de este Plan:

- Modificación puntual 01. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM número 52 de 6 de noviembre de 1998). Modificación del artículo 2.15 relativo a permitir un aumento de edificabilidad en usos hoteleros.
- Modificación puntual 02. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 8 de mayo de 2000 (pendiente de publicación en el DOCM). Relativo a la modificación de alturas en la Bajada del Calvario.
- Modificación puntual 03. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998 (DOCM número 52 de 6 de noviembre de 1998). Relativa a la modificación de la parcela 22277-02, conocida como Casa del Armiño y la parcela 21250-04 anexa al Museo del Greco y la modificación de calificación en el callejón de la Granja.
- Modificación puntual 04. Suspendida su tramitación
- Modificación puntual 05. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 20 de noviembre de 2003 (DOCM número 179 de 22 de diciembre de 2003). El objeto de la misma es la de modificar el uso previsto en la parcela catastral 23267-02, situada entre la Calle de Rojas y la Plaza Marrón.
- Modificación puntual 06. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 25 de mayo de 2006 (Boletín Oficial de la Provincia 26.06.2006). Relativo a la modificación del artículo 2.15, incluyendo la exigencia de licencia para las divisiones horizontales.
- Modificación puntual 07. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 22 de diciembre de 2006 (Boletín Oficial de la Provincia 19.01.2007). Relativa a reajustes en las condiciones urbanísticas de la parcela catastral 20260-41, sita en la calle del Ángel.
- Se encuentra en tramitación la modificación puntual 08.

Artículo 117. Ordenanza Zona 1B. Covachuelas

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

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

Título Preliminar: Disposiciones generales (OE)

(OE) Régimen urbanístico

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

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

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

(OE) Áreas de ordenanza

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

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

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

(OD) Edificios sujetos a protección individualizada.

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

(OE) Unidades de Ejecución.

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

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

3. Las unidades de actuación previstas en el Plan Especial de Covachuelas y el grado de ejecución actual de las mismas es el siguiente:

- Cárcel Vieja (UE.1), ejecutada.
- Cerro de Miraflores (UE.2), ejecutada parcialmente.
- Mirador de la Vega (UE.3), ejecutada.
- Ronda del Granadal (UE.4), pendiente de ejecutar.

(OE) Aprovechamiento urbanístico.

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

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

(OE) Niveles de uso.

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

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

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

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

Título 1: Ordenanza de Conservación de Covachuelas.

(OE) Ámbito y características

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

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

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

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 1

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

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

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

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

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

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

Cabrá autorizar la sustitución de edificios en los siguientes casos:

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

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

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

(OD) Condiciones estéticas para el grado 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Se prohíbe la construcción de áticos y torreones

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

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 2

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

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

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

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

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

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

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

(OD) Condiciones estéticas para el grado 2

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

2. Se autoriza la construcción de áticos y torreones.

3. Se autoriza la cubierta plana.

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

Título 2: Ordenanza de Renovación de Covachuelas.

(OE) Ámbito y características

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

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

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

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Se respetarán los cambios de altura marcados en la documentación gráfica del anterior Plan Especial de Covachuelas.
- b) Cuando alguno de los edificios colindantes pertenezca al grado 1 de Ordenanza de Conservación, la altura de cornisa de la crujía de fachada tomará en consideración los edificios colindantes.

- c) Cuando los edificios vecinos no pertenezcan al grado 1 de la Ordenanza de Conservación, y en las calles con pendiente superior al diez por ciento (10%), la línea de cornisa se ajustará a la dominante en el frente de manzana.

(OD) Condiciones estéticas para el grado 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Se prohíbe la construcción de áticos y torreones.

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

(OE) Condiciones tipológicas para el grado 2

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

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

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

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

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

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

(OD) Condiciones estéticas para el grado 2

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

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

Artículo 118. Ordenanza Zona 1C. Cristo de la Vega, zona consolidada

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

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

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

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

(OD) Condiciones de parcela

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

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles:

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

(OD) Usos prohibidos:

- Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles

(OD) Tipología de la edificación

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

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

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

Artículo 119. Ordenanza Zona 1D. Circo Romano, zona consolidada

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

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

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

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

(OD) Condiciones de parcela

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

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2º, 3º, 4º y 5º.
- Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Terciario Recreativo (TR): Espectáculos y Salas de reunión en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.
- Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)

(OD) Usos prohibidos:

- Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles

(OD) Tipología de la edificación

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

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

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

Artículo 120. Ordenanza Zona 1E. Plaza de Toros, zona consolidada.

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 3,20 m²/m² o la existente en caso de ser mayor.

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

- Altura máxima Cuatro (4) plantas.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima 100%.

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º.
- Terciario Comercial (TC) en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- Terciario Recreativo (TR): en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Cultural (D-CU-DE) en todas sus categorías.
- Uso Dotacional de Equipamiento Deportivo (D-CU-DE) en categoría 5ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA) en categorías 4ª, 5ª y 6ª.
- Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA)

(OD) Usos prohibidos:

- Los restantes no incluidos entre los mayoritarios y los compatibles

(OD) Tipología de la edificación

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

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
- Cubierta de teja curva.
- No se permiten los cuerpos volados de la alineación.

Artículo 121. Ordenanza 2. Cigarrales de Toledo

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 0,10 m²/m²
- Hasta la aprobación del Plan Especial de los Cigarrales, que podrá modificar este criterio, no se permite una superficie superior a 2.000 m² construidos sobre rasante, en una o en agrupación de parcelas. Las construcciones existentes con superficie superior no quedarán fuera de ordenación.
- El Plan Especial podrá establecer límites de la superficie construida en función de los grados y usos de aplicación, o de la situación en concreto de la parcela.

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

- 6,50 metros al alero, equivalentes a 2 plantas.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 5%, en parcelas inferiores a 20.000 m² existentes con anterioridad a la entrada en vigor de Plan General, 10% con límite máximo de 1.000 m².
- Distancias mínimas: Tres (3) veces la altura correspondiente a la edificación en el punto medio de la fachada.
- Parcela mínima: Se definen tres grados en función del emplazamiento de la parcela, según figura en el plano de ordenación detallada:
 - Grado 1º. 40.000 m².
 - Grado 2º. 20.000 m².
 - Grado 3º. 7.500 m².

(OD) Tipología de la edificación

- Vivienda unifamiliar y edificios singulares.

(OD) Usos prohibidos:

- Vivienda colectiva o plurifamiliar, y vivienda adosada.
- Todo tipo de industrias, garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- Todo tipo de uso terciario.
- El Plan Especial de los Cigarrales podrá establecer usos terciarios hoteleros en función de las características físicas, históricas, ambientales o paisajísticas.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se prohíbe las urbanizaciones de tipo convencional.
- Los viales se construirán sin aceras ni bordillos. Caminos serán sin hormigonado ni asfaltado.
- Se permite la depuración individual.
- Se permite conducción eléctrica y de teléfonos aéreos. El alumbrado se establecerá en los cerramientos de las viviendas, prohibiéndose báculos de altura superior a 4 metros.

Artículo 122. Ordenanza 3

La presente ordenanza 3 se subdivide en dos zonas que comprenden los siguientes ámbitos:

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

Artículo 122.1. Enclaves de la autovía A-42, carretera de Bargas

(OE) Corresponde a unas zonas de enclave ubicadas en la entrada de la Autovía de Madrid (A-42) en su enlace con la carretera de Bargas, a ambos lados de la autovía. La situada al norte cuenta actualmente con un uso asistencial. Los situados al sur cuentan con usos aislados fundamentalmente terciarios y residenciales.

- Son zonas de suelo urbano consolidado delimitadas y grafiadas en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 3 de ordenanza.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- La edificabilidad máxima será de 1,00 m² /m²

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

- Dos plantas, equivalente a 6,50 metros, sobre rasante y una planta bajo rasante
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
- Para los usos ya establecidos se mantienen la edificabilidad y alturas existentes.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 80% sobre solar
- **Parcela mínima:** 250 m².
- El resto de las condiciones de fondo, alineaciones y rasantes serán las indicadas en las condiciones generales de este PGMOU, estando condicionadas a las líneas de edificación marcadas por la Ley de Carreteras del Estado y el Reglamento de desarrollo.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Autovía A-42, enclave norte. El uso existente, correspondiente con Dotacional privado (DE).
 - Terciario comercial (TC), Terciario Hotelero (TH), Residencial Plurifamiliar (RP) Residencial Unifamiliar (RU) aislada o adosada.
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos dotacionales y terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
 - Terciario Comercial (TC) en categorías 1^a, 5^a, 6^a y 7^a.
 - Terciario de Oficinas (TO) en categoría 3^a y 4^a.
 - Terciario Recreativo (TR) categorías 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a y 6^a.
 - Dotacional de equipamiento asistencial (DSA) Sanitario en categoría 1^a y 2^a.
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en manzana abierta (EMA) y edificación aislada (EA) Exenta (EAE) o Adosada (EAA) para vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 122.2. Unidades discontinuas (UU.1F PGMOU.1986)

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

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

Artículo 123. Ordenanza 4. Zonas de ensanche de Santa Teresa, Avenida de Europa.

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

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** La existente.

- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** 5 plantas máximo sobre rasante y dos bajo rasante, o las marcadas en el plano de ordenación detallada cuando sean distintas a estas.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Parcela mínima:** 100 metros cuadrados.
 - **Ocupación máxima:** 100%
 - **Distancias mínimas:** 9 metros a lo marcado en los planos de Ordenación detallada.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial plurifamiliar (RP) en categorías 1ª y 3ª.
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en las normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes en el grupo I.
 - Terciario Comercial (TC) en categorías 1ª, y 7ª.
 - Terciario de Oficinas (TO) en categoría 1ª y 2ª.
 - Dotacional de equipamiento asistencial (DSA) Sanitario en categoría 1ª, 2ª y 3ª.
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación en manzana abierta (EMA), Edificación en manzana cerrada (EMC) y Edificios en Tipología Específica (ETE).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 124. Ordenanza 5. Los Bloques y Santa Teresa.

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

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

Artículo 125. Ordenanza 6. Plan de extensión de Buenavista

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

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**

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

Nº parcela PGMOU.1986	Nº Plan Extensión Buenavista	Superficie m ² s	Superficie edificable m ² c
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

Artículo 126. Ordenanza 7.

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

- 7A. Corresponde a los ámbitos de Palomarejos, Reconquista, San Antón y zona específica de Coronel Baeza y Santa Bárbara.
 - 7B. Entorno del Castillo de San Servando.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
- **Edificabilidad:** según alineaciones marcadas en la documentación gráfica y el número de plantas.

- **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
- **Alturas máximas:** las marcadas en la documentación gráfica.
 - Sólo en los edificios que en el momento actual tengan una altura mayor de las seis plantas ya edificadas se permitirá la renovación de la edificación con el mismo número de plantas.
 - Para edificios de nueva construcción la altura máxima será de tres plantas sobre rasante y una bajo rasante en San Antón.
 - En la zona de Reconquista cinco plantas
 - Para edificios de nueva construcción la altura será la marcada en los planos.
 - En la ordenanza 7B se limitan las alturas a baja más dos.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** la marcada en la documentación gráfica.
 - **Distancias mínimas:** la marcada en la documentación gráfica.
 - **Parcela mínima:** no se establece.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial Plurifamiliar (RP) en categoría 2ª en San Antón y en categorías 1ª y 3ª en las demás zonas de la Ordenanza.
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º.
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª.
 - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª.
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se deberá ejecutar con cubierta de teja curva en la zona de San Antón y en la zona de ordenanza 7B de Santa Bárbara.
 - En la zona de Santa Bárbara y solares colindantes con canteras o terraplenes pronunciados, las edificaciones tendrán como fondo edificable desde la alineación de la calle hasta el frente de la cantera a la que deberán adosarse, y se construirá un paso peatonal libre con una anchura mínima de 3 metros. Excluidos taludes, en la parte posterior de la edificación. En estos casos podrán edificarse cuatro plantas. Se necesitará, siempre aprobación concreta del Ayuntamiento para la ordenación urbanística y la solución constructiva, pudiendo exigirse la tramitación previa del Estudio de Detalle.
 - Se permitirá el uso en los bajo cubierta en las condiciones y situaciones que marcan estas normas urbanísticas.

Artículo 127. Ordenanza 8. Zona residencial del Polígono residencial de Santa Maria de Benquerencia

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

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** las señaladas según las tablas que se adjuntan.
 - Cuando las parcelas sean dotacionales de equipamiento público no se limita la edificabilidad de las mismas.
- (OD) Alturas máximas:** la señalada en las tablas adjuntas.
- (OD) Número de viviendas:** En las tablas siguientes se señala el número de viviendas de las parcelas, el cual será obligatorio en todas aquellas parcelas que se encuentren desarrolladas en el momento actual. En las parcelas actualmente vacantes de las distintas fases este número será indicativo, pudiéndose reajustar dicho número en el proyecto de ejecución correspondiente.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** según alineación.

- **Distancias mínimas:** según alineación.
- **Parcela mínima:** 200 m².
- (OE) Usos mayoritarios en la zona de ordenanza**
 - Residencial Plurifamiliar en categorías 1^a y 2 y Residencial Unifamiliar (RU)
- (OD) Usos compatibles en la zona de ordenanza**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1^o y 2^o
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1^a y 2^a.
 - Terciario de Oficinas (TO) categorías 1^a
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1^a
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA), Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y Edificios de Tipología Específica (ETE).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Todas las parcelas deberán quedar definidas de manera que se recoja la separación entre el espacio privado y el público.
 - El cerramiento de las parcelas sólo podrá hacerse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles
 - Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse, no permitiéndose ninguna clase de construcciones más que los aparcamientos subterráneos y las instalaciones deportivas.
 - Podrán autorizarse cubiertas planas.

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

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

Ámbito.

- Corresponde a las fases 1^a, 2^a y 4^a 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.

- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,65 m²c/m²s
- Edificabilidad lucrativa: 1.009.463 m²c
- 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 181703 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)¹

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

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

1.1.1. Fases 1ª Y 2ª

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

Nº de parcela		Superficie de parcela en m ²	Uso y edificabilidad			Alturas	Nº máximo viviendas
POM= PGOU.28	PGOU		Residencial m ² c	Comercial m ² c	Total m ² c	nº máximo plantas	
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
90A+B	53	2.370	4.080	0	4.080	4	48
90C	-	1.780	2.500	0	2.500	4	25
102	58	8.690	18.500	1.000	19.500	6	148
118	59	1.274	3.366	0	3.366	3	36
91	63	2.138	4.488	0	4.488	3	48
92	64	2.240	4.488	0	4.488	3	48
103	66	2.160	2.040	0	2.040	4	24
104	67	1.490	1.870	0	1.870	4-3	22
137	76	1.840	3.468	0	3.468	12	48
138	73	2.730	3.520	400	3.920	8	32
139	75	2.025	2.147	1.073	3.220	3	30
140	72	4.590	7.040	700	7.740	4	64
136	74	3.080	5.280	600	5.880	4	48
134	78	1.848	3.468	0	3.468	12	48
141	77	2.301	5.280	700	5.980	5	48
133	85	2.000	3.468	0	3.468	12	48
144	82	1.196	3.520	400	3.920	5	32
143	86	2.415	3.468	0	3.468	12	48
132	89	2.810	3.840	560	4.400	3	32

¹ 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.

130	94	2.205	8.400	1.120	9.520	5	70
128	92	1.570	5.750	1.150	6.900	5	70
148	97	1.330	5.775	825	6.600	8	70
149	98	2.200	8.624	1.232	9.856	9	112
127	90	2.790	10.800	1.350	12.150	8	126
126	100	1.700	4.335	1.720	6.055	17	60
125	101	1.700	4.335	1.720	6.055	17	60
151	103	1.700	4.335	0	4.335	15	60
152	104	4.860	4.335	1.285	5.620	15	60
153	105	726	4.335	0	4.335	15	60
124	107-Bis	2.088	4.046	2.049	6.095	10	56
123	107	2.615	4.235	2.200	6.435	8	44
121	108	2.666	3.927	2.811	6.738	7	42
122	108B	2.170	4.851	693	5.544	7	56
155a	109	2.904	7.040	0	7.040	9	80
155b	110	1.900	4.564	0	4.564	8	48
155b	110B	1.300	4.064	0	4.064	8	48
157	112	2.337	3.434	400	3.834	5	24
120	113	5.616	7.958	3.104	11.062	9	79
Subtotal R		196.967	313.754	27.876	341.630		3.604
113	3.17	1.584	0	1.000	1.000	1	0
154	106	2.299	0	1.840	1.840	1	0
Subtotal T		3.883	0	2.840	2.840		0
TOTAL 1ª+2ª		200.850	313.754	30.716	344.470		3.604

1.1.2. Fase 4ª

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

Nº de parcela		Superficie de parcela en m2	Uso y edificabilidad			Alturas	Nº máximo viviendas
POM=PGMOU28	PGOU		Residencial m2c	Comercial m2c	Total m2c	nº máximo plantas	
1 a	1	5.932	6.461	0	6.461	4	32
1 b	1	1.192	3.578	1.065	4.643	4	87
4	5	8.700	14.195	330	14.525	4	124
6	6	6.380	16.698	893	17.591	5	125
10	10	6.624	13.876	202	14.078	6	166
12	12	6.800	13.876	202	14.078	6	166
14	14	6.440	13.876	202	14.078	6	166
18	18	8.150	17.140	1.350	18.490	7	156
19	19	6.880	14.778	963	15.741	5	135
22	21	6.320	13.602	885	14.487	5	123
23	22	6.600	13.921	202	14.123	6	164
25	25	6.417	13.921	202	14.123	6	164
26	26	6.600	14.190	924	15.114	5	129
29	28	7.390	14.840	1.500	16.340	5	137
30	29	4.500	9.670	630	10.300	5	88
32	31	4.500	9.670	630	10.300	5	88
33	32	5.600	9.740	634	10.374	5	88
35	34	2.400	7.080	0	7.080	5	71
35 bis	41	4.160	14.160	0	14.160	5	141
36	35	6.400	6.100	600	6.700	5	61
38	37	5.150	11.145	720	11.865	5	101
40	39	7.050	15.245	470	15.715	5	138
41	40	4.760	7.360	476	7.836	5	66
46	45	3.388	4.640	1.831	6.471	3	50
47	46	3.388	4.640	1.831	6.471	3	50
48	47	5.025	12.420	670	13.090	6	103
50	50	5.300	13.080	706	13.786	6	109
59	50	5.400	13.320	720	14.040	6	111
62	60	6.860	16.944	915	17.859	6	140
64	62Bis	1.176	4.944	400	5.344	6	42
52	52	1.176	4.944	400	5.344	6	42
55	55	5.160	14.000	750	14.750	6	112
58	57	5.390	14.000	750	14.750	7	112
66	64	5.600	13.800	750	14.550	6	115
68	66	5.100	12.600	680	13.280	6	105
69	67	7.270	11.992	970	12.962	4	99
71	68	5.570	9.152	742	9.894	4	76
74	72	10.000	16.960	1.334	18.294	4	138
76	73	8.820	14.472	1.176	15.648	4	119
Subtotal		219.568	457.030	27.705	484.735		4.239
34	33	2.360	0	2.360	2.360		0
Subtotal		2.360	0	2.360	2.360		0
TOTAL		221.928	457.030	30.065	487.095		4.239

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

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

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

1.2. Zona de ordenanza B- Residencial

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

Zona de ordenanza B.1. Residencial Plurifamiliar formada por las parcelas 57 y 65².

- 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 m ² s	Superficie construida m ² c	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 38³.

- 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				
Parcela		Superficie m ² s	Superficie construida m ² c	Nº viviendas
POM= PGOU.28	PGOU			
147	96	3.485	14.811	150
142	80	2.641	11.224	115
63	200	6.742	28.654	290
65	201	7.395	31.429	316
60	202	2.848	12.104	124
53	53	2.640	11.880	120
64 a	62	1.980	8.910	90
39	38	1.584	7.128	72
Total		29.315	126.140	1.277

1.3. Zona de ordenanza C- Comercial

Zona de uso predominante comercial formada por las parcelas vacantes 34, 41, 42, 203 y 65, situadas junto a la parcela 34 consolidada y del mismo uso⁴.

- 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 m ²	Edificabilidad m ² c
POM=PGOU.28	PGOU		
35	34	2.402	4.204
42 a	41	4.800	8.400

² Corresponde con la parcela 119 del Plan de Ordenación Municipal de 2007 anulado.

³ Corresponde con las parcelas 147, 142, 63, 65, 49, 60, 53, 64a, y 39 del Plan de Ordenación Municipal de 2007 anulado.

⁴ Corresponde con las parcelas 35, 42ª, 42b, 42c y 67 del Plan de Ordenación Municipal de 2007 anulado.

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 59⁵.

- Uso principal Terciario (hotelero, oficinas, etc)
- Coeficiente de edificabilidad neta: 4,30 m²/ m²
- Superficie edificable máximas 17.733 m²c
- N^o 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	15	15	2.940
145	87, 88	12.700	16	16	1.089
150	102	5.065	21	20	1.089
86	40	15.500	27	27	1.089
			42	-	2.526
			43	43	3.840
			44	44	2.508
			2	2 3	34.331
			51	205	8.160
			37	36	18.570
Total fases 1ª + 2ª		72.244	Total Fase 4ª		157.106
Total Fases 1ª, 2ª Y 4ª		229.350 m2s			

1.6. Zona de ordenanza F- Zonas Verdes

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

FASE 1ª y 2ª			FASE 4ª		
Parcela		Superficie	Parcela		Superficie
POM=PGOU.28	PGOU	m2	POM=PGOU.28	PGOU	m2
80	A	56.314	5	G	41.273
115	C	16.106	20	H	6.433
100	B	5.910	24	I	9.331
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	Ñ	9.749
117	D	3.450	56	L	5.883

⁵ Corresponde con las parcelas 31 y 61 del POM anulado.

162	-	2.969	70	M	5.268
TOTAL		134.265	75	N	6.777
			TOTAL		153.413
Total fases 1ª, 2ª y 4ª 287.678 m2s					

1.7. Resumen fases 1ª, 2ª y 4ª

El resumen total de estas fases 1ª, 2ª y 4ª, sin incluir los terrenos dotacionales, es el siguiente:

Fase	Superficie de parcela en m2	Uso y edificabilidad			Nº máximo viviendas
		Residencial m2c	Comercial m2c	Total m2c	
Fase 1ª+2ª	200.850	313.754	30.716	344.470	3.604
Fase 4ª	219.568	457.030	30.065	487.095	4.239
Zona B.1	5.077	18.785	0	18.785	187
Zona B.2	29.315	126.140	0	126.140	1.277
Zona C	10.816	0	17.740	17.740	0
Zona D	4.124	0	17.733	17.733	0
TOTAL	469.750	913.209	96.254	1.009.463	9.282

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

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

Ámbito.

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

Uso predominante

- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar.

Tipología.

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

Características generales de tramitación y gestión.

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

Condiciones generales de volumen.

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

Condiciones de Uso.

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

Estándares de calidad urbana.

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

Condiciones de desarrollo.

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

Parámetros urbanísticos globales por zonas de ordenanza.

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

Nº Parcela	Superficie de parcela en m2	Uso	Residencial m2c	Nº máximo viviendas	Nº plantas	Comercial m2c	Nº plantas	Total m2c
1.1	2.577	RP	6.996	60	VI	1.000	I	7.996

1.2	4.653	RP	11.644	109	VI	0	-	11.644
2	2.380	D	0	0	-	0	-	0
5	12.240	D	0	0	-	0	-	0
8	9.920	RP	25.460	232	VI	1.375	I	26.835
8 BIS	13.500	D	0	0	-	0	-	0
9	1.850	D	0	0	-	0	-	0
10	3.782	TC+TO	0	0	-	7.564	III	7.564
11	7.560	RP	19.450	177	VI	1.050	I	20.500
12	5.980	RP	14.484	132	V	0	-	14.484
13	11.600	RP	29.800	272	VI	1.610	I	31.410
14	5.394	TC+TO	0	0	-	10.788	III	10.788
15	9.800	RP	25.160	228	VI	1.360	I	26.520
16	11.550	RP	24.840	210	VI	2.570	I	27.410
17	11.000	D	0	0	-	0	-	0
18.A	8.456	RP	19.904	180	VI	1.750	I	21.654
18.B	10.730	RP	24.235	193	VI	2.500	I	26.735
19	64.139	D	0	0	-	0	-	0
20	1.860	D	0	0	-	0	-	0
21	11.400	RP	18.720	156	V	1.216	I	19.936
22	15.840	D	0	0	-	0	-	0
23	12.000	RU	6.720	48	II	0	-	6.720
24	7.760	RU	5.600	40	II	0	-	5.600
25	2.920	D	0	0	-	0	-	0
26	5.730	RP	9.408	78	V	610	I	10.018
27	2.000	D	0	0	-	0	-	0
28	2.100	D	0	0	-	0	-	0
29	2.475	D	0	0	III	0	-	0
30	6.200	TC	0	0	-	12.400	III	12.400
31	10.800	TC+TO	7.000	50	II	0	-	7.000
32	2.000	D	0	0	-	0	-	0
33	9.400	RP	25.000	250	VI	5.000	-	30.000
34	5.270	RU	1.820	13	II	0	-	1.820
35	12.300	D	0	0	-	0	-	0
36	7.000	RU	5.180	37	II	0	-	5.180
37	10.500	RU	7.420	53	II	0	-	7.420
38	17.000	RU	12.320	88	II	0	-	12.320
39	24.200	RU	20.300	145	II	0	-	20.300
40	22.000	RU	15.120	108	II	0	-	15.120
41	16.000	RU	10.640	76	II	0	-	10.640
42	21.000	RU	11.480	82	II	0	-	11.480
43	1.400	D	0	0	-	0	-	0
44	3.600	D	0	0	-	0	-	0
DV.01	59.290	DV	0	0	-	0	-	0
DV.02	15.180	DV	0	0	-	0	-	0
DV.03.1	8.410	DV	0	0	-	0	-	0
DV.03.2	29.864	DV	0	0	-	0	-	0
DV.04	7.682	DV	0	0	-	0	-	0
Total	550.292		353.701	2.967		50.793		404.494

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 exigible de 40.723 m²s, que se obtendría de la proporción 20 m²s/100 m²c.

Condiciones de desarrollo.

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

Parámetros urbanísticos globales por zonas de ordenanza.

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

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

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

3.2. Zona sur

Esta zona queda calificada como dotacional de equipamiento para un uso sanitario de Hospital, que se regula a través del Plan Especial Dotacional vigente.

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

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

Artículo 128. Ordenanza 9.

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: 1 m²/m²

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

- Alturas máximas: 2 plantas sobre rasante y dos bajo rasante.

(OD) Condiciones de parcela

- Ocupación máxima: 60%
- Distancias mínimas: La marcada en los planos de ordenación.
- Parcela mínima: 250 m².

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) de grado 7.

(OD) Usos compatibles

- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado, en un porcentaje inferior al 50 %.

(OD) Usos prohibidos

- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª, 2ª y 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) categoría 1ª
- Terciario Recreativo (TR) de Espectáculos categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª y Salas de reuniones, categoría 1ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª, 2ª y 3ª

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar grado 7º.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 129. Ordenanza 10. El Sapo y Los Pozos.

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 10 de ordenanza. Corresponde a las urbanizaciones denominadas El Sapo y Los Pozos, y que cuentan con las determinaciones siguientes:

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

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial unifamiliar (RU) en los grados fijados en la tabla superior.

(OD) Usos compatibles

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

(OD) Usos prohibidos

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) y Manzana Abierta (EMA)
- Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.

- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 4º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª, 2ª, 4ª, 6ª y 7ª
- Terciario de Oficinas (TO) categoría 1ª y 3ª
- Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categoría 1ª y 2ª
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Vivienda unifamiliar. Grado 3º (El Sapo), Grado 4º (Los Pozos).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Construcción tradicional. Cubierta de teja curva.
 - Los propietarios asumirán la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y de todas las dotaciones servicios e infraestructuras, incluidas las redes de saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 130. Ordenanza 11. Núcleo urbano de Azucaica

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

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

Artículo 131. Ordenanza 12. Los Cigarrales de Vistahermosa

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

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** 0.2 m²/m²
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** 7,00 metros, dos plantas
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 20%
 - **Distancias mínimas:** 4 metros a colindantes
 - **Parcela mínima:** 2.000 m²

- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial Unifamiliar (RU) grado 5º.
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Edificación en Manzana Cerrada (EMC). Vivienda colectiva.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 4º
 - Terciario Comercial (TC) en las categorías 1ª, 2ª, 4ª, 6ª y 7ª
 - Terciario de Oficinas (TO) en las categorías 1ª y 3ª
 - Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) Deportivo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario en sus categorías 1ª y 2ª
 - Industria (I) en todos sus grupos y almacenes
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) Vivienda unifamiliar grado 5º.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 132. Ordenanza 13. Zonas industria compatible con vivienda en el Primer ensanche

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

- Al norte de la Glorieta de Avila, uso industrial existente con posibilidad de transformación en un uso terciario, que deberá tramitarse con un PERI y corresponde con la unidad UA.57.
- En la Avenida de General Villalba Riquelme, uso industrial existente con posibilidad de transformación en un uso terciario o residencial plurifamiliar.
- En San Pedro el Verde, uso industrial existente con posibilidad de transformación en un uso terciario o residencial plurifamiliar.

En aquellos solares que por aplicación del vigente Plan vean incrementado su aprovechamiento urbanístico objetivo en relación con la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, serán clasificados como suelo urbano no consolidado, aplicándoseles la normativa urbanística vigente para dicha clase de suelo, determinándose un coeficiente de cesión de suelo para dotaciones equivalente a 38 m²/100 m² de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1 m² construible/m² suelo.

Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - Es la de aplicar la superficie de parcela por el número de plantas.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - Tres plantas sobre rasante y dos bajo rasante.
 - Se exceptúa los edificios de la Avenida de General Villalba cuya altura será de cuatro plantas y dos bajo rasante.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - Según la "corrección de error material. Grado 2º
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial plurifamiliar categoría 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Usos compatibles**
 - Los usos de Industria productivo (IP) y de Almacenaje (IA).
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2º a 5º
 - Terciario Comercial (TC) en las categorías 1ª a 7ª
 - Terciario de Oficinas (TO) en las categorías 1ª a 4ª
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**

- Se prohíben las industrias calificadas de insalubres, nocivas y peligrosas.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º
 - Dotacional de Equipamiento Deportivo (DEDU) Deportivo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario en sus categorías 1ª y 2ª
- (OD) Tipología de la edificación**
- Edificación en Manzana Cerrada (EMC) y Edificación en Manzana Abierta (EMA).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
- Características similares de los edificios colindantes.
 - Se permiten las cubiertas planas y el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 133. Ordenanza 14. Industrias tipo Polígono Industrial.

1.- Categoría de Industria.

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

2.- Parcela mínima.

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

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

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

2.1.- Coeficiente de edificabilidad:

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

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

3.- Agrupación de parcelas.

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

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

4.- Composición de las parcelas.

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

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

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

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

b).- Bloques representativos.

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

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

c).- Espacios libres para aparcamientos.

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

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

d).- Construcciones accesorias.

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

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

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

5.- Espacios comunes.

Corresponden a:

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

a).- Espacios libres.

- A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.
- Queda prohibida la edificación sobre los mismos.
- Se permite el paso de tendido aéreo de conducción eléctrica.
- Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la administración del polígono.

b).- Centros comunales.

- Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.
- Los centros comunales son de uso público, si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.
- El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia, cafetería y cualquier otro uso que estime conveniente la oficina técnica municipal.
- Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.

c).- Red viaria.

- Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.
- Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.
- Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios, que dentro del polígono, se establezcan a este fin.

6.- Edificación parcial de las parcelas.

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

7.- Composición de los frentes de fachada.

- a) Los frentes de fachada de las edificaciones, se ajustarán a las siguientes normas:
Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, en la industria de I) categoría, y 5 metros en las en las categorías 2ª y 3ª. En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán en la no representativa, 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que retranquearán un mínimo de tres metros.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas, en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

- b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a los 5 metros, y la edificación será continua.

- c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se encuentre cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16 metros y máximo de 35 metros contados desde el límite de la parcela, en las de I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará en el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

- d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

8.- Soluciones de esquina.

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

9.- Edificaciones de las parcelas.

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a un retranqueo lateral de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría, no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será 5 metros.

Los retranqueos expresados, se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertidos de desperdicios.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica, comprendido entre 0'20 y 0'30 m de altura. La altura media total de la cerca, deberá ser de 2 metros de altura, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse para no sobrepasar este límite.

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

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachadas, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En caso de construir un propietario antes que los colindantes, deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite, con los que las diferencias de cota sea mayor de un metro.

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

10.- Estética de los edificios industriales.

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

11.- Condiciones de seguridad.

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

12.- Usos.

- a) Uso de Industria. 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 30°, quedando obligadas las industrias, a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos, ciclitos hidróxilos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

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

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

Artículo 134. Ordenanza 14 B. Industrias del Plan Especial de Reforma Interior de la tercera fase de ampliación del Polígono Industrial.

(OE) Corresponde con un suelo urbano consolidado, delimitado y grafiado en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 14B, conocida como Plan Especial de Reforma Interior de la fase tercera de ampliación del polígono industrial ubicada al este del mismo.

(OE) Usos mayoritarios

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

(OD) Usos compatibles

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

(OD) Usos prohibidos

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- o **Edificabilidad:** la edificabilidad máxima permitida en cada parcela será la mínima resultante de aplicar los coeficientes establecidos en las ordenanzas reguladoras o la resultante del cálculo de ocupar la superficie edificable máxima en planta baja, más una planta alta que represente como máximo un 33% de la ocupación en planta baja, en parcelas de industrias Medias y Ligera, y un 30% en Industria Nido.
- o En cualquier caso los máximos permitidos serán:

- o Parcelas de 250 a 1.200 m2.-Industria Nido (Categoría III): 1,30 m²/m²
- o Parcelas de 1.200 a 3.000 m2.- Industria Ligera (Categoría III): 1,00 m²/m²
- o Parcelas de 3.001 a 7.000 m2.- Industria Media (Categoría II): 0,70 m²/m²
- o Parcelas Centro administrativo, Centro Comunal: 2,00 m²/m²

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

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

- o **Alturas máximas:** dos plantas sobre rasante.

(OD) Condiciones de parcela

- o **Distancias mínimas:**

- o Retranqueo Frontal
 - o Categoría II Industria media 5 metros
 - o Categoría II Industria ligera 5 metros
 - o Categoría II Industria nido 0 metros

- C. Administrativo Centro comunal 5 metros
- Retranqueo Lateral
 - Categoría II Industria media Público 5 metros
Privado 3 metros
 - Categoría III Industria ligera Público 3 metros
Privado 0-3 metros
 - Industria nido 0 metros
 - C. Administrativo Centro comunal Público 5 metros
Privado 3 metros
- Retranqueo Trasero
 - Categoría II Industria media 5 metros
 - Categoría III Industria ligera 5 metros
Industria nido 0 metros
 - C. Administrativo Centro comunal 5 metros
- **Ocupación máxima de parcela en planta baja:** la menor de aplicar los coeficientes de ocupación establecidos en las Ordenanzas reguladoras, o el área de movimiento resultante de aplicar los retranqueos anteriormente expresados.
En cualquier caso los máximos permitidos serán:
 - Parcelas de 250 a 1.200 m2.- Industria Nido (Categoría III): 100%
 - Parcelas de 1.200 a 3.000 m2.- Industria Ligera (Categoría III): 75%
 - Parcelas de 3.001 a 7.000 m2.- Industria Media (Categoría II): 65%
 - Parcelas Centro Administrativo, Centro Comunal: 75%

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

Cuadro resumen de parcelas de la ordenanza 14.B

Parcela	Superficie Parcela m2s	Parcela	Superficie Parcela m2s
R1	3.145,75	R44	375,14
R2	2.149,69	R45	375,47
R3	2.146,73	R46	374,59
R4	2.144,28	R47	376,08
R5	2.112,38	R48	373,73
R6	2.106,26	R49	373,76
R7	2.118,12	R50	373,56
R8	2.111,41	R51	375,67
R9	4.648,38	R52	375,12
R10	3.056,24	R53	375,63
R11	3.059,38	R54	375,06
R12	3.051,38	R55	317,38
R13	3.058,51	R56 A	287,97
R14	3.050,20	R56 B	300,02
R15	3.056,74	R57A	300,30
R16	4.601,10	R57B	300,67
R17	1.994,74	R58 A	299,96
R18	1.945,83	R58 B	299,86
R19	1.943,41	R59A	300,16
R20	1.805,30	R59 B	300,11
R21	2.357,36	R60 A	300,32
R22	3.241,84	R60 B	300,41
R23	3.065,38	R61 A	300,31
R24	2.493,18	R61 B	300,05
R25	2.430,03	R62 A	300,07
R26	3.086,52	R62 B	295,95
R27	3.227,70	R63 A	299,83
R28 A	269,23	R63 B	290,49
R28 B	300,29	R64 A	300,07
R29 A	300,22	R64 B	299,96
R29 B	300,00	R65 A	300,22
R30 A	299,70	R65 B	300,31
R30 B	300,26	R66 A	300,09
R31 A	300,33	R66 B	300,63
R31 B	299,98	R67 A	300,15
R32 A	299,84	R67 B	300,18
R32 B	299,84	R68 A	300,29
R33 A	300,31	R68 B	300,16
R33 B	300,01	R69 A	267,31
R34 A	300,16	R69 B	301,02
R34 B	286,90	R70	2.846,83
R35 A	300,19	ELDUP 1	2.735,04
R35 B	301,38	ELDUP 2	1.966,21

R36 A	300,21	CT 1	27,62
R36 B	300,10	CT 2	34,84
R37 A	299,96	CT 3	27,50
R37 B	300,15	CT 4	28,30
R38 A	300,44	CALLE A-1	19.794,87
R38 B	300,06	CALLE A-2	5.657,66
R39 A	300,21	CALLE A-3	1.646,20
R39 B	300,43	CALLE B-1	1.508,94
R40 A	300,32	CALLE B-2	2.942,04
R40 B	300,20	CALLE B-3	2.916,18
R41 A	284,00	CALLE C-1	2.942,04
R41 B	299,85	CALLE C-2	1.754,37
R42	318,82	CALLE C-3	2.945,95
R43	374,89	Total	144.810,00

Artículo 135. Ordenanza 15. Industrias Nido.

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

(OE) 1.-Uso mayoritario:

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

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

(OE) 2.- Coeficiente de Edificabilidad.

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

(OD) 3.-Alineaciones exteriores.

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

(OD) 4.- Alturas de la edificación.

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

(OD) 5.- Sótanos y semisótanos.

- Se autoriza la construcción de sótanos o semisótanos no habitables, para almacenamiento, con altura libre de doscientos diez (210) centímetros y una cota de planta baja no superior a cincuenta (50) centímetros sobre el nivel de la acera.

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

- No se consiente salir de las alineaciones oficiales de Plan Parcial con ningún cuerpo avanzado en las plantas de la edificación salvo los casos siguientes:
 - a) La decoración de jambas con saliente máximo de diez (10) centímetros.
 - b) Se permiten rejas con saliente máximo de veinte (20) centímetros.
 - c) Se autorizan cuerpos volados de fábrica con un ancho máximo de dos (2) metros sobre la alineación de fachada siempre que salven la altura mínima de tres (3) metros medida sobre la cota superior de la acera. La longitud en planta de los cuerpos volados podrá alcanzar la totalidad de la línea de fachada.
 - d) La altura máxima de cuerpos volados estará a trescientos cincuenta (350) centímetros.

(OD) 6. Usos permitidos

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

(OD) 7. Usos Prohibidos

- a) **Residencial (R):** No se permite el uso. No obstante, se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación. En este caso, la superficie destinada a vivienda no podrá ser inferior a 45 m² ni superior a 150 m² de la misma forma a la definida en la Ordenanza número 14, apartado 12.b) aplicable al resto del polígono Industrial, pudiendo existir una vivienda por cada 5.000 m² construidos.
- b) **Terciario Comercial (TC)** Se permite el uso de almacenaje y venta al por mayor sin limitación de superficie; el uso comercial de venta al por menor sólo podrá llevarse a cabo en aquellas naves acondicionadas a tal fin.
- c) **Terciario oficinas (TO)** Se prohíbe el uso público. Se consienten solamente las oficinas propias de cada industria.
- d) **Terciario Recreativo (TR)** de espectáculos, salas de reunión Se prohíbe este uso.
- e) **Uso industrial (I)** Se excluyen los usos siguientes:
 - Tratamiento de basuras
 - Tratamiento o depósito de residuos de matadero y en general todos los desperdicios de animales o vegetales que puedan sufrir procesos de fermentación o descomposición.
 - Extracción y tratamiento de grasas animales.
 - Aprovechamiento de residuos de pescado.
 - Depósito o secado de pieles frescas o cueros
 - Industrias de gases nocivos
 - Explosivos
 - Cualquier otro uso que por los organismos competentes se considere nocivo o peligroso.

(OD) 8. Condiciones morfológicas y de estética.

- La construcción se realiza con estructura y materiales de reconocida permanencia y nobleza, debiendo alcanzar el proyecto cualidades estéticas que merezca su aprobación.
- Para la orientación de las manzanas o conjuntos de naves-nido dentro de las parcelas o agrupación de éstas, deberán tenerse en cuenta las exigencias que, respecto a Seguridad e higiene en el trabajo, tenga vigente en cada momento la autoridad laboral.
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

(OE) 9. Ubicación dentro del polígono industrial.

- Las parcelas susceptibles de poder ser dedicadas a la promoción de naves nido, unitaria o agrupadamente, son las señaladas en el plano parcelario del polígono con los números 90, 91, 92, 93, 94, 95, 114, 115, 116, 117,118,119,120 y 121 de la Segunda Fase A del polígono Industrial de Toledo.
- Hasta tanto no sean dedicadas, mediante proyecto correspondiente, a la posible promoción que aquí se contempla, las parcelas señaladas tendrán la singularidad con que están contempladas en la parcelación actualmente vigente.

Artículo 136. Ordenanza 16. Antigua industria de la Fábrica de Armas⁶

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

Artículo 137. Ordenanza 17. Usos dotacionales: de zonas verdes y equipamientos deportivos, culturales, educativos, sanitarios, asistenciales y de comunicaciones.

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

(OD) 1. Generalidades

Definición

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

Clasificación:

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

Actuaciones

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

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

- Se establece una edificabilidad de 2,00 m²/m².
- Se permite una altura máxima de cuatro plantas.
- En aquellos solares que por aplicación de estas ordenanzas vean incrementado su aprovechamiento urbanístico objetivo en relación con la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, serán clasificados como suelo urbano no consolidado, aplicándoseles la normativa urbanística vigente para dicha clase de suelo, determinándose un coeficiente de cesión de suelo para dotaciones equivalente a 38 m²/100 m² de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1 m²construible/m² suelo.

Artículo 137.1. Ordenanza 17-A. Sistema de espacio libre de dominio y uso público, englobado en el uso dotacional de zonas verdes (DV)

(OE) Uso mayoritario.

⁶ 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.

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

(OE) Condiciones de Volumen e higiénicas:

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

(OD) Usos compatibles:

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

(OD) Usos prohibidos:

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

Artículo 137.2. Ordenanza 17-B. Centros culturales y docentes englobado en el uso dotacional de equipamiento cultural (D-CU-DE) y uso dotacional de equipamiento educativo (DEDU)

(OE) Uso mayoritario.

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

(OE) Condiciones de Volumen e higiénicas:

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

(OD) Usos compatibles:

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

(OD) Usos prohibidos:

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

Artículo 137.3. Ordenanza 17-C- Servicios de interés público y social englobado en el uso dotacional de equipamiento sanitario y asistencial (DSA)

(OE) Uso mayoritario.

- Son los definidos en el suelo urbano consolidado como Uso Dotacional Sanitario y Asistencial (DSA).
- Podrán asimismo ser validas estas determinaciones para las nuevas zonas verdes de Sistemas Generales definidas por los instrumentos de desarrollo como Planes Parciales, Planes Especiales, etc. A estas determinaciones se suman las siguientes condiciones adicionales de las ordenanzas de este documento.

(OE) Condiciones de Volumen e higiénicas:

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

(OD) Usos compatibles:

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

(OD) Usos prohibidos:

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

Artículo 137.4. Ordenanza 17-D. Uso dotacional de comunicaciones (DC)

(OE) Uso mayoritario.

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

(OD) Usos compatibles:

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

(OD) Usos prohibidos:

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

Artículo 138. Ordenanza 18. Usos dotacionales: administrativo, institucional, de comunicaciones y de infraestructuras de servicios urbanos.

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

- Se consideran Zonas Especiales las que tiene reglamentaciones específicas, contenidas en las disposiciones legales y otras que regulan las destinadas a usos generales de servicios

de la ciudad. Se incluyen en estas zonas especiales usos dotacionales de comunicaciones, institucionales y de Infraestructuras y servicios urbanos. En este último caso serán válidas para este tipo de instalaciones no sólo en suelo urbano y urbanizable, sino también en rústico.

(OD) Clasificación:

- 18A. Ferroviaria-transporte intercambiador (DC)
- 18B. Servicios estatales y de las Comunidades Autónomas. (DAI)
- 18C. Instituciones y servicios generales de la ciudad. (DAI)
- 18D. Militares. (DAI)
- 18E. Grandes instalaciones urbanas de servicios (depuradoras, depósitos, estaciones de transformación y tratamiento de residuos, etc). Infraestructuras de servicios urbanos (DEIS)
- 18F. Cementerios. (DEIS)
- 18G. Instalaciones de acampada.

(OD) 18 A. Ferroviaria.

- Serán objeto de disposiciones específicas de la ley del sector ferroviario y de las determinaciones que marque el ADIF como administrador de infraestructuras ferroviarias en los terrenos de su competencia.
- Con carácter general, para todas las actuaciones desarrolladas en el entorno del sistema General Ferroviario, se deberán respetar en los suelos colindantes las zonas de protección y en las construcciones los límites de edificación señalados en la legislación sectorial vigente, así como las limitaciones establecidas para cada caso en estas zonas.
- Será necesario solicitar las necesarias autorizaciones al Administrador de Instalaciones Ferroviarias (ADIF) para cualquier tipo de obra en las zonas de protección o dentro la línea del límite de edificación en torno a las zonas que constituyan el Sistema General Ferroviario.

(OD) 18 B. Servicios Estatales y de las Comunidades Autónomas.

- Serán objeto de disposiciones específicas o acuerdos municipales específicos en cada caso.

(OD) 18 C. Instituciones y servicios generales de la ciudad.

- Serán objeto de disposiciones específicas o acuerdos municipales específicos en cada caso.

(OD) 18 D. Militares.

- Las condiciones generales de volumen e higiénicas serán las mismas establecidas en las ordenanzas 14 y 17 de estas normas dependiendo del carácter de edificación que se vaya a realizar, de tipo industrial (14) o Dotacional (17).
- La altura de pisos será libre pero condicionada a acuerdo con el Ayuntamiento.
- Sólo se permite el uso militar y los vinculados al mismo.

(OD) 18 E. Infraestructuras de servicios urbanos (DEIS)

Incluyen todas las instalaciones de servicios urbanos, en todas sus variantes, para el uso y funcionamiento de las infraestructuras de servicios necesarios para la ciudad.

(OD) 18 F. Cementerios.

- Se regulará por las normas vigentes sobre la materia de acuerdo a la legislación sectorial de la materia de la Comunidad Autónoma de Castilla-la Mancha.

(OD) 18 G. Instalaciones de Acampada.

- Son las áreas destinadas, acondicionadas y acotadas, con la correspondiente autorización municipal para la instalación temporal de tiendas de campaña y de vehículos de acampada.
- Se establece una edificabilidad de 0,20 m²/m².
- Se establece una altura máxima de una planta equivalente a cinco (5) metros.

SECCION V.3. CONDICIONES PARTICULARES DE AREAS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO.⁷

Artículo 139. Ordenanza 19. Sector 1 del PGMOU.1986 (UU.18)

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

Grado 1º Residencial:

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

Grado 2º Terciario:

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- Edificabilidad: Será la resultante de aplicar las determinaciones del plan parcial preexistente, que se recogen en la siguiente tabla:

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

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

- **Alturas máximas:** 5 plantas en edificios residenciales

(OD) Condiciones de parcela

- **Alineaciones:** según del planos de ordenación detallada.

(OE) Usos mayoritarios

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

(OD) Usos compatibles

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

(OD) Usos prohibidos

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

(OD) Tipología de la edificación

⁷ A continuación se incluyen las ordenanzas de los planeamientos aprobados en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, con anterioridad a la redacción de esta Modificación puntual 28.

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

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

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

Artículo 140. Ordenanza 20. Sector 2 del PGMOU.1986 (UU.19)

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 20, según Plan Parcial aprobado, que cuenta con dos zonas:

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** Será la resultante de aplicar las determinaciones del plan parcial preexistente, que se recogen en la siguiente tabla:

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

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

- **Alturas máximas:** 5 plantas en vivienda plurifamiliar
3 plantas en vivienda unifamiliar
- La planta baja diáfana no computa, ni en altura, ni en volumen.

(OD) Condiciones de parcela

- **Ocupación máxima:** 50%
- **Distancias mínimas:** no hay retranqueos obligatorios
- **Parcela mínima:** 200 m²

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP)

(OD) Usos compatibles

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

(OD) Usos prohibidos

- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
- Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
- Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª
- Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª

- Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación**
- Edificación Alineada a Vial en Manzana Cerrada (EMA) en residencial plurifamiliar y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 141. Ordenanza 21. Sector 3 del PGMOU.1986 (UU.20)

Ordenanza 21 A.

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 21.A, según plan parcial aprobado, que cuenta con dos zonas:

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

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

Grado 1. Residencial Plurifamiliar (RP)

GRADO I. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO					
Parcela	Superficie m2s	Nº máximo vivienda	Edificación Residencial m2c	Equipo Privado m2c	Edificación Total m2c
1	6.594	98	11.615	2.441	14.056
2	6.790	100	12.000	2.522	14.522
3	8.695	128	15.370	3.230	18.600
4	4.790	70	8.456	1.777	10.233
5	4.696	70	8.290	1.743	10.033
6	4.627	68	8.168	1.717	9.885
7	4.580	68	8.085	1.700	9.785
8	4.510	66	7.962	1.674	9.636
9	4.162	60	7.347	1.545	8.892
10	4.510	60	7.962	1.674	9.636
11	4.743	70	8.373	1.760	10.133
12	5.952	88	10.507	2.208	12.715
13	10.860	160	19.172	4.030	23.202
14-15	26.431	438	47.361	5.072	52.433
16	10.230	169	18.274	1.963	20.237
17	14.452	239	25.844	7.431	28.604
18	13.271	195	23.429	4.925	28.354
19	18.407	270	32.496	6.831	39.327
20 A	4.162	72	8.892	0	8.892
20 B1	6.929	112	13.160	1.635	14.795
20 B2	1.400	0	0	3.000	3.000
GRADO I	170.791	2.601	302.763	58.878	356.970

Grado 2. Residencial Unifamiliar (RU)

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

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

- **Alturas máximas:**
 - **Grado 1.** 19,50 metros, equivalentes a cinco (5) plantas. Se permitirá la planta baja diáfana no computable, ni en altura, ni en volumen.
 - **Grado 2.** 14,00 metros, equivalentes a 3 plantas
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 50%
 - **Distancias mínimas:** la separación entre edificios será al menos igual a la altura del menor bloque.
 - **Parcela mínima:** 200 m²
- (OE) Usos mayoritarios**
 - **Grado 1.** Residencial Plurifamiliar (RP)
 - **Grado 2.** Residencial Unifamiliar (RU)
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1ª y 2ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Deportivos (D-CU-DE) categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) en uso residencial unifamiliar y Plurifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se permiten las cubiertas planas.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
 - Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen

Ordenanza 21 B

- (OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 21.B, y que proviene de una antigua unidad de ejecución en suelo urbano del anterior PGMOU.86, situada al oeste del barrio Buenavista.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - Edificabilidad: 0,75 m²/m² sobre parcela neta.
 - Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m²/100m² de incremento construibles sobre edificabilidad existente. En este caso se deberá redactar un Plan Especial de Reforma Interior.
- (OD) Altura máxima:**
 - Alturas máximas: Cuatro (4) plantas.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - Ocupación máxima: 50%
 - Distancias mínimas: No se establecen retranqueos.
 - Parcela mínima: No se establecen.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Terciario Comercial (TC)
 - Terciario de Oficinas (TO)
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Residencial (R)
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Alineada a Vial (EAV)
 - Edificación Aislada (EA)
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se permiten las cubiertas planas.

- Se permite la planta baja diáfana que no computará ni en altura ni en volumen.

Artículo 142. Ordenanza 22. Sector 5 del PGMOU.1986. (UU.22)

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

((OE) Coeficiente de edificabilidad:

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

Parcela	Parcela m2s	Nº viviendas	Ocupación m2s	Residencial m2c	Terciario m2c
R-1	2.463,48	18	1.979,00	2.556,00	89
R-2	2.028,56	14	1.543,00	1.988,00	73
R-3	7.605,00	52	5.723,00	7.384,00	263
R-4	8.197,36	58	6.358,00	8.236,00	268
R-5	7.150,00	51	5.613,00	7.242,00	258
R-6	7.823,19	54	5.928,00	7.668,00	258
R-7	5.952,80	42	4.625,00	5.964,00	215
R-8	4.267,34	29	3.190,00	4.118,00	145
R-9	5.126,72	37	4.048,00	5.254,00	163
R-10	4.496,88	33	3.650,00	4.686,00	185
PD	2.645,52	-	582	-	-
E1	811,40	-	405	-	-
E2	356,09	-	176	-	-
E3	748,57	-	373	-	-
ES	1.166,02	-	582	-	-
EE	6.000,39	-	2.000,00	-	-
C1	50	-	50	-	-
C2	50	-	50	-	-
C3	50	-	50	-	-
C4	50	-	50	-	-
C5	50	-	50	-	-
ZV1	4.939,90	-	-	-	-
ZV2	1.926,43	-	-	-	-
ZV3	9.855,00	-	-	-	-
ZV0	36.065,67	-	-	-	-
VIALES	41.122,78	-	-	-	-
TOTAL	161.000,00	388	47.025,00	55.096,00	1.917,00

(OD) Condiciones de parcela

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

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

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

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU)

(OD) Usos compatibles

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

(OD) Usos prohibidos

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

(OD) Tipología de la edificación

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

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

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

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

Artículo 143. Ordenanza 23. Azucaica este (UU.26)

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

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- **Edificabilidad:** la expresada para cada parcela según la tabla adjunta.

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

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

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

(OD) **Condiciones de parcela**

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

(OE) **Usos mayoritarios**

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) **Usos compatibles**

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

(OD) **Usos prohibidos**

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

(OD) **Tipología de la edificación**

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

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

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

Artículo 144. Ordenanza 24. Sector San Bernardo 1 (UU.28-A)

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

(OE) **Coeficiente de edificabilidad:**

- **Edificabilidad:** 0,20 m²/m²

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

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

(OD) **Condiciones de parcela**

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

(OE) **Usos mayoritarios**

- Residencial Unifamiliar (RU).

- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
 - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se permiten las cubiertas planas.
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 145. Ordenanza 25. Sector San Bernardo 2 (UU.28-B)

- (OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 25, según el Plan Parcial aprobado.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** 0,20 m²/m²
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** 7 metros, 2 plantas
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 20 %
 - **Distancias mínimas:** 4 metros a colindantes
 - **Parcela mínima:** 2.500 m²
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial Unifamiliar (RU).
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
 - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se permiten las cubiertas planas.
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 146. Ordenanza 26. Sector La Legua (UU.29)

- (OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 26, según el Plan Parcial aprobado.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** 240 m² y una vivienda las parcelas RA 1 a RA266. Las restantes parcelas según cuadro anejo
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** 6,50 metros (más el posible sótano de nivelación), equivalente a dos (2) plantas.
 - Se permiten tres plantas, equivalentes a 14,00 metros, sin computar como planta la baja diáfana, para construcciones plurifamiliares (RP) en las parcelas R1B, R1C, R1D, R1E, R1F, R1G, R1H, R1I, R1J, R2B, R2C, R2D, R4B y R4C.
- (OD) Condiciones de parcela**

- **Ocupación máxima:** se autorizarán las ocupaciones máximas equivalentes a la superficie edificable de cada parcela.
- **Distancias mínimas:** no se fija retranqueo mínimo, admitiéndose edificios adosados siempre que se resuelvan conjuntamente, hasta un máximo de 12 viviendas.
- **Parcela mínima:** 300 m²
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Plurifamiliar (RP).
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1º y 2º
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª y 7ª
 - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar y Edificación en Tipología Específica (ETE).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se permiten las cubiertas planas.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Nº Parcela	Nº viviendas	Superficie Residencial m2c	Superficie Terciaria m2c
RA.01 a RA.266	266	63.840	0
R.1B+R.1CR.1D+R.1E+R.1F	78	18.096	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J A	24	3.600	0
R.1G+R.1H+R.1I+R.1J B	36	10.320	0
R.2B	28	6.496	0
R.2C	36	8.352	0
R.2D	10	2.320	0
R.2E	2	1.024,40	0
R.2F	1	512,2	0
R.2G	1	512,2	0
R.2H	1	512,2	0
R.4B	78	18.096	0
R.4C	42	9.744	0
R.4D	1	512,2	0
R.4E	1	512,2	0
R.4F	1	512,2	0
R.4G	1	512,2	0
R.4H	1	512,2	0
R.3A	12	2.881	0
R.3B	179	42.978	0
R.3C	120	28.812	0
R.4A	98	23.530	0
R.5	217	52.103	0
REP.1-a	15	3.602	0
RESTO REP.1	0	0	6.000
REP.2-a (deportivo)	0	0	3.400
REP.2-(1-7)	7	1.681	0
RESTO REP.2	0	0	13.132
REP.3	193	46.339	5.624
EP.1	0	0	2.300
EP.2	0	0	2.000
EP.3-a	0	0	1.000
EP.4	0	0	4.318
EP.5	0	0	1.760
EP.6	0	0	1.617
EP.7	0	0	12.000
TOTAL	1.449	347.912	53.151

Artículo 147. Ordenanza 27. Sector Carrasco (UU.30). Urbanización Valparaíso.

- (OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 27.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** según la tabla adjunta.

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

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

- Alturas máximas: 7,50 metros y 2 plantas

(OD) Condiciones de parcela

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

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial Unifamiliar (RU).

(OD) Usos compatibles

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

(OD) Usos prohibidos

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

(OD) Tipología de la edificación

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

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

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

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

Artículo 148. Ordenanza 28. San Lázaro Unidad de ejecución UE-01.

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** Según la tabla adjunta

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

- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** 13,50 metros, 4 plantas y dos plantas bajo rasante.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 100%
 - **Distancias mínimas:** no se fijan retranqueos
 - **Parcela mínima:** 160 m²
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial Plurifamiliar (RP).
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1^a y 7^a
 - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1^a y 2^a
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1^a, 2^a y 3^a
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Alineada a Vial en Manzana Cerrada (EMC)
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Son Obligatorias las cubiertas inclinadas.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 149. Ordenanza 29. Sector La Bastida (UU.33)

- (OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 29, según el Plan Parcial aprobado.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** 1,00 m²/m² en las parcelas residenciales y usos terciarios, en el resto de la parcelación según el último documento de planeamiento aprobado.
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** 7 metros, equivalentes a dos (2) plantas
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 60 % en parcelas residenciales
 - **Parcela mínima:** Las existentes
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial Unifamiliar (RU).
- (OD) Usos compatibles**
 - Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se señalen como prohibidos en el siguiente apartado de acuerdo con el plan parcial aprobado.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industria (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1^a, 2^a y 3^a
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Se permiten las cubiertas planas.
 - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta

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

Artículo 150. Ordenanza 30. Sector Casa de Campo (UU.35)

- (OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 30, según el Plan Parcial aprobado.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** 0,30 m²/m²
 - **Parcelas terciarias:** 2.927 m²c (parcela T.01) y 561 m²c (parcela T.02)
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** 3,50 metros, equivalente a una (1) planta.

- (OD) **Condiciones de parcela**
 - **Ocupación máxima:** 50 %
 - **Distancias mínimas:** 4 metros a colindantes
 - **Parcela mínima:** 100 m²
- (OE) **Usos mayoritarios**
 - Residencial Unifamiliar (RU).
- (OD) **Usos compatibles**
 - El uso Terciario Comercial (TC) en la categoría 2^a, 3^a y 4^a
 - El uso Terciario de Oficina (TO) en la categoría 1^a y 2^a
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 2^o, 3^o, 4^o y 5^o
 - El uso Dotacional de Equipamiento deportivo privado en la categoría 5.
 - Uso Dotacional de Equipamiento Educativo DEDU
- (OD) **Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1^a, 5^a, 6^a y 7^a
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1^o
 - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1^a y 2^a
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1^a, 2^a y 3^a
- (OD) **Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) **Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Son obligatorias las cubiertas inclinadas.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 151. Ordenanza 31. Sector La Sista (UU.23)

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

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

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

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

- (OE) **Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** Corresponde a la marcada en cada una de las manzanas de las tablas:

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

- **Parcelas de equipamiento:**
 - Parcela E1, con 9.803 m² de suelo y 649 m²c sobre rasante.
 - Parcela E2, con 33.174 m² de suelo y 5.336 m²c sobre rasante.
 - Parcela EP1, con 5.141 m² de suelo y 633 m²c sobre rasante.
 - Parcela EP2, con 3.176 m² de suelo y 391 m²c sobre rasante.
 - **Parcelas destinadas a zonas verdes:** DV.01 con 4.171 m²; DV.02 con 1.576 m²; DV.03 con 704 m²; DV.04 con 13.617 m²; DV.05 con 2.242 m² y DV.06 con 19.275 m².
 - **Parcelas destinadas a dotacional de infraestructuras:** ED con 80 m²; CT.01 con 18,02 m² y CT.02 con 18,02 m².
 - **Superficie destinada a viales:** 34.699,56 m².

- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas:** Dos plantas sobre rasante, equivalentes a 7,50 metros, más el posible semisótano de nivelación con un máximo de dos (2) metros.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta no computable en altura, pero si en edificabilidad.
 - No se establece número de plantas bajo rasante.
- (OD) Condiciones de parcela**
 - **Parcela mínima:** En parcelas residenciales 2.000 m². No se establece parcela mínima en usos terciarios.
 - **Ocupación máxima:** No se establece
 - **Distancias mínimas:** En usos residenciales cuatro (4) metros a linderos de cualquier edificación. No se fijan retranqueos a calles para los garajes, debiendo quedar su acceso integrado en el conjunto del vallado.
 - En uso terciario de equipamiento tres (3) metros a todos los linderos.
- (OE) Usos mayoritarios**
 - Residencial Unifamiliar (RU) en las parcelas residenciales.
 - Terciario en todas sus categorías en las parcelas E1 y E2.
- (OD) Usos compatibles**
 - Los usos auxiliares o complementarios de la vivienda.
 - Uso de garaje-aparcamiento.
 - Artesanía.
 - Oficinas en despachos profesionales.
- (OD) Usos prohibidos**
 - Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1^a, 5^a, 6^a y 7^a
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1^o
 - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1^a y 2^a
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DSA) Sanitario categorías 1^a, 2^a y 3^a
- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Aislada o Adosada (EA) en vivienda unifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - La pendiente máxima de la cubierta será del 40%.

Artículo 152. Ordenanza 32. San Antón margen izquierda (oeste)

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

- (OD) Tipología de la edificación**
 - Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) y Edificación Aislada (EA) en uso plurifamiliar.
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
 - Las fachadas serán preferentemente en tonos ocres, con materiales cerámicos o revocos de cemento en colores térreos.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no pudiéndose ser independientes.
 - Se permite cubiertas planas.

Artículo 153. Ordenanza 33. San Antón margen derecha (este)

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

Artículo 154. Ordenanza 34. Zona de contacto Polígono Industrial (UU.15 del PGMOU.1986)

- (OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas, según el Plan Especial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2002 habiéndose recepcionado las obras de urbanización el 22 de septiembre de 2004, y las obras de conexión exterior el 5 de julio de 2005.
La superficie de este ámbito asciende a 570.008 m² en los que se prevé una superficie construida máxima de 154.829 m²c, para usos terciarios y dotacionales.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
 - **Edificabilidad:** 0,46 m²/m²

Parcela	Superficie m2s	Usos	Superficie const. m2c	Nº plantas	Altura	Ocupación %
M1-1.1	61.585	Parque forestal urbano	-	-		-
M1-1.2	96.064	Parque natural	6.000	I		-
M2	116.978	Comercial, Ocio-recreo	40.000	II		40
M3	37.336	Equipo a definir	20.000	II		50
M4-4.1	44.266	Equipo	40.000	VI	25,00	50
M4-4.2	37.660	Equipo a definir	45.829	VI	25,00	50
M4-4.3	55.769	Parque forestal y DE	3.000	I		7,50
DC	120.350	Viarío	0	-		
Total	570.008		154.829			

- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
- **Alturas máximas:** Las marcadas en la tabla anterior. En algunas parcelas no hay limitaciones de altura física, que se deberán justificar en cada caso.
 - **Altura máxima bajo rasante:** No se establecen.
- (OD) Condiciones de parcela**
- **Ocupación máxima:** La marcada en la tabla anterior.
 - **Distancias mínimas:** No se establecen.
 - **Parcela mínima:** No se establece.
- (OE) Usos mayoritarios**
- Según las fichas del Plan Especial.
 - Las marcadas en la tabla anterior en cada parcela.
- (OD) Usos compatibles**
- Según las fichas del Plan Especial.
- (OD) Usos prohibidos**
- Industrial (I) en todos sus grupos.
- (OD) Tipología de la edificación**
- Edificación Aislada (EA) y edificación tipológica específica (ETE).
- (OD) Condiciones morfológicas y estéticas:**
- Se permiten las cubiertas planas.
 - Composición estética libre.
 - Cualquier actuación protegerá el entorno visual del paraje natural cercano.

Artículo 155. Ordenanza 35. Sector El Beato

- (OE)** Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 35, según el Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 8 de septiembre de 1995, recepcionándose las obras de urbanización el 14 de enero de 2008.
- La unidad cuenta con 303.938,42 m² de superficie para ubicar 363 viviendas con un uso residencial unifamiliar.
- (OE) Coeficiente de edificabilidad:**
- Edificabilidad: La superficie máxima construida es de 65.520 m² sobre rasante.
 - En las parcelas de uso residencial la superficie máxima será de 180 m² construidos por parcela.
 - Parcela de uso terciario privado de 2.828,28 m², cuenta con 2.346,45 m² construidos.
 - **Parcelas dotacionales**
 - Parcela dotacional de equipamiento 1, con 7.569,32 m² de superficie.
 - Parcela dotacional de equipamiento 2, con 6.003,97 m² de superficie.
 - Parcelas de zonas verdes, con 1.467,89 m²; 3.767,97 m²; 8.469,30 m²; 2.023,86 m²; 3.448,51 m²; 4.526,58 m²; 5.997,00 m²; y 693,15 m².
 - Sistema general de zonas verdes con 6.000 m².
 - **Superficie destinada a viales:** 60.782,63 m².
- (OD) Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
- **Alturas máximas:** Dos (2) plantas sobre rasante, equivalentes a 7,50 metros.
 - En la parcela terciaria, dos (2) plantas sobre rasante, equivalentes a ocho (8) metros.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
 - **Altura máxima bajo rasante:** No se establece.
- (OD) Condiciones de parcela**
- **Ocupación máxima:** 60 % en las parcelas residenciales y 45% en la parcela terciaria.
 - **Distancias mínimas:** No se establece a alineaciones.

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

Artículo 156. Ordenanza 36. Sector uso Terciario La Abadía

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

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

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

Parcelas terciarias

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

Parcelas dotacionales

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

Superficie destinada a viales: 9.026,96 m².

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

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

(OD) Condiciones de parcela

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

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario comercial (TC).

Usos compatibles

- Terciario de hotelero, de oficinas, y recreativo.
- Dotacional privado o público en todas sus categorías.
- Almacenes vinculados al uso terciario.

- Se permite una vivienda de 120 m² para el vigilante, por parcela.

Usos prohibidos

- Usos residenciales, excepto el de vigilancia.
- Industrial (I) en todos sus grupos.

(OE) Tipología de la edificación

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

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- No se permiten áticos, ni espacios bajo cubierta.
- Se permiten las cubiertas planas.

Artículo 157. Ordenanza 37. Zona de uso terciario en antiguo colegio Mayol

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

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

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

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

(OD) Condiciones de parcela

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

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario en todas sus categorías.

Usos compatibles

- Garaje aparcamiento.

Usos prohibidos

- No se establecen.

(OE) Tipología de la edificación

- Edificación aislada exenta (EAE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.

Artículo 158. Ordenanza 38. Universidad Fábrica de Armas

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

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

(OE) Edificabilidad:

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

(OE) Usos mayoritarios.

- Uso docente de carácter universitario y dotacional coherente con la proximidad de Universidad.

- Usos para espacios de exposiciones o manifestaciones culturales, usos educativos y actividades de I+D relacionadas con la actividad universitaria.

Usos prohibidos

- Residencial.
- Terciario comercial.
- Hotelero, hospedaje.
- Hostelería en cualquiera de sus clases.

(OE) Tipología de la edificación

- Edificación aislada exenta (EAE).

(OE) Condiciones arqueológicas

- Necesidad de estudios arqueológicos previos a cualquier intervención.
- Se consideraran como elementos patrimoniales el Canal de Carlos III y sus ramificaciones, así como las antiguas maquinas.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Construcción acorde con las características de las edificaciones existentes.
- Recuperación de elementos urbanos existentes.
- Conservación del arbolado.

(OD) Aparcamientos

- Queda prohibido el aparcamiento en superficie, a excepción de las zonas concretas indicadas para ello. En cumplimiento de la legislación vigente el ámbito territorial del Plan contará con 543 plazas de aparcamiento que serán absorbidas en la zona de las antiguas galerías de tiro.
- La dotación de aparcamiento tendrá carácter público.
- El aparcamiento deberá ejecutarse en el plazo máximo de tres años.

Artículo 159. Ordenanza 39. Unidades residenciales integradas y equipamiento sanitario.

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

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

Edificabilidad: La existente en las edificaciones actuales.

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

Parcelas dotacionales:

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

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

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

(OD) Condiciones de parcela

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

(OE) Usos mayoritarios

- En la parcela RP.01: Uso residencial plurifamiliar libre.

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

Usos compatibles

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

Usos prohibidos

- No se establecen.

(OE) Tipología de la edificación

- Edificación aislada exenta (EAE).

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.

Artículo 160. Ordenanza 40. Poblado Obrero, zona consolidada.

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

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

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

- **Edificabilidad:** La superficie construida residencial total asciende a 23.715 m²c.
 - Se establece una superficie útil en cada parcela residencial de 120 m² para vivienda y 15 m² para trastero.
 - En las parcelas con tipología D la superficie de la vivienda será la existente.

○ **Parcelas dotacionales:**

- Zona verde, con 1.310 m².
- Zona verde 2, con 4.812 m².
- Dotacional de equipamiento, con 10.468 m².

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

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

(OD) Condiciones de parcela

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

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial unifamiliar.

(OD) Usos compatibles

- Garaje aparcamiento.

(OD) Usos prohibidos

- No se establecen.

(OD) Tipología de la edificación

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

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

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

- Las ampliaciones de las construcciones actuales deberán seguir el área de movimiento marcada en el Plan Especial en función de cada tipología.

Artículo 161. Ordenanza 41. Zona terciaria hotelera y residencial finca Buenavista.

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

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

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

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

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

(OD) Condiciones de parcela

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

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial plurifamiliar.
- Terciario hotelero.

(OD) Usos compatibles

- Según plan especial aprobado.

(OD) Usos prohibidos

- Según plan especial aprobado.

(OD) Tipología de la edificación

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

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permite cubierta plana.

Artículo 162. Ordenanza 42. Unidad de ampliación de Santa Teresa: Avenida de América

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

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

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

Manzana	Superficie 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	

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

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

(OD) Condiciones de parcela

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

(OE) Usos mayoritarios

- Residencial plurifamiliar.
- Dotacional en las parcelas dotacionales.

Usos compatibles en las parcelas residenciales

- Terciario Comercial (TC), en categorías 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.

(OE) Aparcamientos.

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

(OE) Tipología de la edificación

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

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.

Artículo 163. Ordenanza 43. San Lázaro. Unidad de ejecución UE-02 Plan Especial.

Es una zona de suelo urbano consolidado delimitada en el plano correspondiente de ordenación detallada (9P), y que corresponde con la unidad de ejecución UE-02 de la zona de San Lázaro, en el

que existe un Plan Especial de Creación de suelo Dotacional, aprobado definitivamente por Orden de 2 de febrero de 2011 del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda.

(OE) Coeficiente de edificabilidad:

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

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

- **Alturas máximas:**
 - 6 plantas en la parcela U.1.
 - 5 plantas en la parcela U.3.
 - Sin limitación de altura en la parcela U.2.
- **Alturas máximas bajo rasante:**
 - 4 plantas en las parcelas U.1, U.2, U.3 y U.9
 - 1 planta en la parcela U.6.

(OD) Condiciones de parcela

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

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario oficinas en las parcelas U.1y U.3.
- Dotacional en la parcela U.2.

(OD) Usos compatibles

- El resto de los usos dotacionales.
- Según plan especial aprobado.

(OD) Usos prohibidos

- Industrial en todos sus grupos.
- Uso dotacional de equipamiento asistencial (DSA) y sanitario en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

(OD) Tipología de la edificación

- No se establece.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Se permiten las cubiertas planas.

SECCION V.4. CONDICIONES DE EJECUCION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 164. Unidades de actuación urbanizadora, según artículo 45.3.B TRLOTAU (OE)

Se describen a continuación las unidades de actuación en suelo urbano cuyos ámbitos se recogen en la documentación gráfica de este Plan, que se regulan por el régimen del suelo urbano no consolidado a través de actuaciones urbanizadoras, de acuerdo con el artículo 45.3.B del TRLOTAU, y son 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
Fase 6ª residencial Polígono	Residencial	447.085	216.498	1.829	RU+RP+T

Se indica que los ámbitos afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural de la Vega Baja se encuentran suspendidos.

Artículo 165. Unidad zona 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.

Artículo 166. Unidad del Circo Romano, zona no consolidada.

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	Policia Local
Viario	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.

Artículo 167. Unidad Vega Baja I.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 168. Unidad del 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.

Artículo 169. 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).

Artículo 170. 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 bajo rasante.
- Se prohíben los usos residenciales e industriales.
- Tipología de Edificación Alineada a Vial (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) en vivienda plurifamiliar.

Artículo 171. 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)

Artículo 172. 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		

Artículo 173. Unidad terciaria de ampliación de Santa Teresa

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

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

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

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

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

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

Manzana	Superficie m ² s	Superficie T m ² s	Zona verde DV m ² s	Dotacion DE m ² s	Dotacion D-CU-DE m ² s	Infraestruc. 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					
S.S.G.G.	11.787					
Total	155.563					

(OE) Usos mayoritarios

- Terciario (T)
- Dotacional de equipamiento

Usos compatibles

- Uso de garaje-aparcamiento.

Usos prohibidos

- Usos residenciales
- Uso industriales

(OE) Tipología de la edificación

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

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

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

Artículo 174. Sexta fase residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia

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

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

Ámbito.

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

Condiciones de uso.

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

Tipología.

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

Características generales de tramitación y gestión.

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

Condiciones generales de volumen.

- Coeficiente de edificabilidad: 0,429 m²c/m²s
- Superficie construida residencial: 144.852 m²c.
- Superficie terciaria construida 31.110 m²c.
- Superficie construida total de la fase: 175.962 m²c.
- Número de viviendas: A justificar en el planeamiento de desarrollo
- Número máximo de alturas: A justificar en el planeamiento de desarrollo.

Estándares de calidad urbana.

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

Condiciones de desarrollo.

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

SECCION V.5. AMBITOS REMITIDOS A OPERACIONES DE REFORMA ANTERIOR

Artículo 175. Ámbitos remitidos a operaciones de reforma interior según artículo 45.3.A.a TRLOTAU (OE)

Se han incluido como suelo urbano no consolidado, diversos ámbitos para remitirlos a operaciones de Reforma Interior, de acuerdo con el artículo 45.3.A.a del TRLOTAU. Estos ámbitos son:

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

Artículo 176. 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.

Artículo 177. Ámbito no consolidado de la antigua clínica El Rosario

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

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

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

En esta unidad se establecen los siguientes usos pormenorizados:

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

Artículo 178. 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.

SECCION V.6. AMBITOS A EJECUTAR POR OBRA PUBLICA ORDINARIA.

Artículo 179. Ámbitos a ejecutar mediante proyectos de Obra Pública Ordinaria (OE)

Se incluyen a continuación diversos ámbitos que deben ser objeto de actuación mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria (OPO) o mediante proyectos de urbanización específicos, al tratarse fundamentalmente de ámbitos de ordenación de sistemas viarios o de espacios libres de ejecución principalmente de iniciativa pública. Estos ámbitos son los siguientes:

Denominación	Uso mayoritario	Superficie m2s
Reurbanización de la Colonia de Barber	Residencial	13.402
Urbanización Calles Panama y Maestros Espaderos	Espacio Urbano	2.804
Urbanización Zona Oeste del Parque de Merchán	Espacio Urbano	8.503
Remodelación del eje Tavera Plaza de Toros	Actuación en viario	19.561
Espacios libres en calla Navidad.	Viario y plazas	6.200

SECCION V.7. REGULACION DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Artículo 180. Procedimiento en edificios catalogados y en sus entornos (OE)

1. Los edificios que se indican en el presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana y que se recogen en el anexo de estas normas correspondiente con el Catálogo de Bienes del mismo, están sujetos a la siguiente legislación:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 19.01.2005).
- Decreto 248/2004 de 14.09.2004 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1998 de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 28.09.2004).
- Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de junio.
- Reglamento que desarrolla la citada Ley 16/1985 de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24.05.2013).
- Título IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo (BOE 18.05.2007).

2. En todos estos edificios se deberá actuar conforme establece dicha legislación y se detalla en el Catálogo de este Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

Cualquier intervención en estos inmuebles estará encaminada a su conservación y preservación, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 28 de la Ley 4/2013:

- a) Se establecerá como criterio básico de actuación la mínima intervención, con el objeto de asegurar la conservación y adecuada transmisión de los valores del bien de acuerdo con el artículo 1.2.*
- b) Se respetará la información histórica, los materiales tradicionales, los métodos de construcción y las características esenciales del bien, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor conservación del mismo.*
- c) Se conservarán las características volumétricas, estéticas, ornamentales y espaciales del inmueble, así como las aportaciones de distintas épocas. La eliminación de alguna de ellas deberá estar claramente documentada y convenientemente justificada en orden a la adecuada conservación de los bienes afectados.*
- d) Se evitarán los intentos de reconstrucción. Cuando la aportación de materiales sea indispensable para la estabilidad y el mantenimiento del inmueble, esta habrá de ser justificada, reconocible y sin discordancia estética o funcional con el resto del mismo. No podrán realizarse reconstrucciones que conduzcan a confusiones miméticas que falseen su autenticidad histórica, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su procedencia.*
- e) La administración podrá inspeccionar en cualquier momento de la intervención el bien inmueble, para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.*

Estas intervenciones no podrán alterar los valores arquitectónicos, visuales y paisajísticos del bien, incluido su entorno de protección. En particular, en dicho entorno se evitará cualquier contaminación visual que impida o distorsione la contemplación del bien.

3. En las autorizaciones en estos inmuebles se debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 27 de la Ley 4/2013

1. Cualquier intervención que se proyecte realizar en un inmueble del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que contendrá las condiciones y plazos de ejecución de dicha intervención.

2. La autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural deberá tener carácter previo a la concesión de la licencia municipal que fuese necesaria. A estos efectos, el ente local competente para conceder la licencia deberá velar porque cualquier intervención a realizar en un inmueble incluido en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha cuente con la autorización a que se refiere el apartado uno.

3. El promotor o propietario que proyecte realizar dicha intervención deberá aportar un estudio redactado por técnicos competentes en cada una de las materias afectadas, que deberá contener al menos:

a) Justificación de la intervención.

b) Descripción de los valores patrimoniales del bien y estado de conservación del mismo, estableciendo las causas que inciden en su deterioro.

c) Estudios previos que garanticen un adecuado conocimiento del bien y de su desarrollo histórico.

d) Propuesta técnica de la actuación con indicación de metodología, productos y materiales. Se tratará de una propuesta de actuación integral y de carácter multidisciplinar, de acuerdo con los criterios de un equipo técnico cuya composición estará determinada por las características del inmueble y el tipo de intervención a llevar a cabo.

e) Efectos que la intervención pueda tener en el bien y en los bienes muebles con valor cultural que puedan estar contenidos en el mismo.

f) Programa de mantenimiento y conservación.

4. A la vista de dicho estudio, la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural podrá autorizar la intervención y, en su caso, establecerá los condicionantes que deberán ser incorporados al proyecto de intervención, en su caso.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa sobre las autorizaciones que se soliciten en aplicación de este artículo será de tres meses, a contar desde que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para resolver, transcurridos los cuales sin haber sido notificada la resolución, los interesados que la hubieran solicitado podrán entenderla desestimada por silencio administrativo.

6. Las autorizaciones concedidas a tal efecto podrán ser suspendidas o revocadas en caso de incumplimiento o alteración de los requisitos citados en el apartado 3 o de las condiciones impuestas en la propia autorización, previo trámite de audiencia a los interesados.

7. La obtención de las autorizaciones exigidas en la presente ley no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

8. Concluida la intervención el promotor o propietario de la misma deberá presentar informe suscrito por técnico competente en el plazo y en los términos señalados en la autorización. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural dictará resolución a la vista de dicho informe dando por finalizada la intervención, en su caso, y estableciendo las medidas de protección y conservación adecuadas.

9. La Consejería citada comunicará, a los ayuntamientos donde se localice la intervención las autorizaciones concedidas, remitiéndoles copia de las mismas, en el plazo de un mes, a contar desde su expedición.

3. En los edificios que tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se estima conveniente solicitar informe previo a la Consejería competente en materia de protección de patrimonio cultural.

Artículo 181. Procedimiento en espacios protegidos de suelo rústico (OE).

El procedimiento de actuación en los espacios protegidos descritos en el presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, y dado que la totalidad de los mismos se encuentran dentro del suelo rústico no urbanizable de protección, se describe en la sección correspondiente a este tipo de suelo del Título VII de las presentes normas urbanísticas.

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION VI.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION

Artículo 182. Determinaciones generales. El régimen del suelo urbanizable (OE)

1. Pertencerán al suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal de Ordenación Urbana adscribe a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que este plan determina.
2. El suelo urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales, que desarrollan o incluso modifican (mediante Planes Parciales de Mejora) el correspondiente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de esta clase suelo.
3. En el suelo urbanizable el Plan Parcial incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales. Cada sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.
4. Se establece en los Planes Parciales como sistema de actuación el de gestión indirecta o en su defecto el que se establezca en las fichas, si bien las Administraciones podrán optar por la actuación directa, de manera justificada por concurrir motivos razonados que lleven a la misma.
5. Además, con carácter general, en los sectores de planeamiento que se sitúen en las proximidades de cauces se estará a lo dispuesto en la Ley del Aguas y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, tanto en su tratamiento o integración, como en la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago en cuanto a la delimitación del dominio público hidráulico, y a la autorización de actuaciones dentro de éste, de la zona de servidumbre y de la zona de policía.

Del mismo modo se deberán realizar los correspondientes estudios y cálculos hidráulicos, complementarios del estudio del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, en materia de cálculo de avenidas en los periodos de retorno de hasta quinientos (500) años.

La clasificación de suelo afectado por el dominio público hidráulico será la determinada de acuerdo al artículo 5 y la disposición adicional primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR) de la LOTAU.

6. En el suelo urbanizable (programado o no programado), en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.
7. En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:
 - Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
 - Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el registro de la propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.
 - Las segregaciones previas a la redacción de los planes parciales que afecten a los terrenos que integran los sectores.

Artículo 183. El régimen y condiciones del suelo urbanizable con Programa Actuación Urbanizadora (OE).

Artículo 183.1.

La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora determina:

- La identificación definitiva del ámbito concreto de gestión que delimita la actuación; la precisión de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas necesarias para garantizar la completa ejecución de dicha actuación; y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación.

- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 51 TRLOTAU, tal como resulten precisados por el planeamiento territorial y urbanístico y el programa de actuación urbanizadora correspondiente.

183.2. Condiciones relativas a cesiones, y aprovechamientos en los sectores. (OE)

1. Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden los siguientes aspectos:

- La superficie total de los viales parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos de carácter urbanístico previamente existentes sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la administración el exceso, si lo hubiera y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.
- La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- En los supuestos previstos por el TRLOTAU esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la administración municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 75 del TRLOTAU, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.
- Esta cesión se realizará con carácter fiduciario a la administración municipal, debiendo cuantificarse el excedente a los efectos de compensar a los propietarios de suelo integrado en el área de reparto cuyo aprovechamiento resulte inferior al tipo.
- Este excedente de aprovechamiento solo podrá sustituirse por su equivalente en metálico cuando los suelos afectados por el aprovechamiento deficitario no estuvieran adscritos expresa y concretamente al sector o ámbito de actuación correspondiente, determinándose su valoración análogamente al procedimiento establecido en el artículo 75 del TRLOTAU.
- Cuando el aprovechamiento tipo del sector sea inferior al del área de reparto, la administración actuante podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios o una compensación económica a cargo de la misma, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas que hayan resultado viables.
- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el apartado 1.3 del número 1 del artículo 50 del TRLOTAU.
- Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los previstos en el párrafo segundo del artículo 67 del TRLOTAU. Sin embargo, en los supuestos que se precisen reglamentariamente, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.
- La afectación legal de los terrenos obtenidos por la administración municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.
- En el caso de cesiones de suelo de dotaciones de equipamientos y servicios urbanos (DEIS) que el ayuntamiento ejecute por actuación directa, previo acuerdo con los propietarios de los sectores, estos últimos deberán poner a su disposición el suelo y el coste de las obras previamente.
- De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLLOTAU, para el desarrollo de los sectores que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de quinientos (500) años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio

Público Hidráulico (Real Decreto 849/186 de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, y por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre).

- Los desarrollos de los sectores ubicados en zonas de policía de los cauces deberán obtener autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello deberán aportar un estudio del cauce con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por el Real decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero y por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre). Este estudio aportará planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los posibles arroyos afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.
- Igualmente las obras de paso sobre los cauces, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación, debiendo considerar como criterios de diseño el respetar las dimensiones de dichos cauces y no provocar fuertes estrechamientos, comprobado su capacidad de desagüe en régimen de avenidas extraordinarias de quinientos (500) años de periodo de retorno.
- En los proyectos de urbanización, para la obtención de la autorización correspondiente, en el caso de que las futuras redes sean separativas, se deberá indicar los puntos de vertido de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas debajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circundantes por los cauces, en régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red. En dichos proyectos se deberá incluir planos donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

2. La proporción de las viviendas de protección pública en los planes parciales anteriormente reseñados será del treinta por ciento (30%) de la superficie residencial materializable, por aplicación del artículo 24.3 del TRLOTAU, tras la modificación efectuada por la Ley 8/2014 de 20 de noviembre.

SECCION VI.2. CONDICIONES DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 184. Sectores de suelo urbanizable del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (OE).

Los sectores de suelo urbanizable que todavía se encuentran sin desarrollar en el momento de redactar este documento son los siguientes:

Sector	Denominación	Uso mayoritario	Superficie m2s	SSGG externo m2s
SUB.01	Expansión Polígono Industrial	Industrial	196.015	0
SUB.02-A	La Peraleda zona norte	Residencial	490.396	8.585,76
SUB.02-B	La Peraleda zona oeste	Residencial	249.894	4.375,00
SUB.02-C	La Peraleda zona este	Residencial	240.849	4.217,09
SUB.03	Observatorio	Residencial	198.209	0
UU.32	El Ángel	Residencial	86.783	0

Artículo 185. Sector SUB-01, Expansión zona este del polígono industrial (UU.25 PGMOU).

Este sector corresponde con la unidad urbanística 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986, que lo clasificaba como suelo urbanizable no programado para un uso industrial. Las determinaciones del nuevo sector industrial serán las siguientes:

- Clasificación: Urbanizable.
- Superficie: 406.392 m².
- Uso global: Industrial.
- Uso compatible: Terciario con un porcentaje máximo del 15% de la superficie máxima construida.
- Alturas a determinar en el plan parcial de desarrollo.
- Edificabilidad: 0,70 m²/m² sobre suelo bruto del sector.
- Se adscribe a este sector un espacio para ubicar una subestación con 4.544 m², de

superficie como sistema general de infraestructuras, y una superficie de 8.213 m² para permitir los accesos al sector.

- Coeficientes de uso: los marcados en la modificación puntual 28.

Las parcelas catastrales afectadas por el nuevo sector son las siguientes:

- Parcela 45900A086000010000XL (Polígono 86, parcela 1) con una superficie de 266.424,39 m², incluida en su totalidad en el nuevo sector.
- Parcela 45900A024000020000XS (Polígono 24, parcela 2) con una superficie total de 88.131 m² y una superficie incluida en el nuevo sector de 85.187,73 m².
- Parcela catastral 45900A024000050000XH (Polígono 24, parcela 5) con una superficie total de 3.339 m² y una superficie incluida en el nuevo sector de 3.060,19 m².
- Parcela 45900A086000050000XO (Polígono 86, parcela 5) con una superficie total de 44.851 m² y una superficie incluida en el nuevo sector de 44.356,94 m².
- Polígono 86, parcela 9006, que corresponde con la carretera, con 7.268,77 m², incluidos dentro del nuevo sector.

Para el desarrollo de este sector industrial hay que contar con las siguientes afecciones:

- Carretera nacional del Estado N-400.
- Área de protección arqueológica A.8 Calabazas Altas.
- Línea de ferrocarril de alta velocidad.

Artículo 186. Sector SUB.02-A. La Peraleda zona norte.

Corresponde con una zona situada en el margen izquierdo del río Tajo en un sitio denominado La Peraleda. Esta zona correspondía con parte del sector PP.02 del Plan de Ordenación Municipal de 2007, anulado por sentencia judicial, sobre el que se había aprobado y adjudicado un programa de actuación urbanizadora.

Las determinaciones básicas de este sector serían las siguientes:

- Superficie: 615.063 m².
- Sistemas generales exteriores adscritos a este sector: 13.648 m² (SG.DC.01, SG.DC.02).
- Sistemas generales adscritos al sector 02.A:
 - SG.EL, con 44.611 m². Situado en el margen izquierdo del río Tajo.
 - SG.I.01, con 19.293 m². Correspondiente con el vial central.
- Edificabilidad: 295.751 m² construidos sobre rasante.
- Aprovechamiento tipo: 0,60853 ua.
- La ejecución de este sector se realizará por gestión directa.

En función de los coeficientes de uso, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coeficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	165.621	1,35	223.588,40
Plurifamiliar protegido	70.980	1,09	77.368,20
Terciario	59.150	1,38	81.627,00
Total	295.751		382.583,60

Para el desarrollo de este sector hay que contar con las siguientes afecciones:

- El sector limita al este y al norte con el río Tajo, por lo que se debe analizar las posibles avenidas en su desarrollo.
- Área de protección arqueológica A.72 La Peraleda.
- Área de prevención arqueológica B.34 Terrazas San Bernardo- Peraleda.

A cargo de este ámbito se deberá prever las conexiones con las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, debiendo prever el costo proporcional de la ampliación de los depósitos de abastecimiento de agua necesarios, y del tanque de tormentas o sistema similar del vertido de toda el área de reparto.

A cargo de este sector se debe prever, el costo proporcional dentro del área de reparto, para la obtención del suelo de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02. Asimismo a cargo de este sector se debe prever el costo proporcional dentro del área de reparto, para la ejecución de los

sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02.

La proporción de este sector 02.A en área de reparto asciende a:

- 382.583,60 ua : 607.501,73 ua = 62,97665%

Artículo 187. Sector SUB.02-B. La Peraleda zona oeste.

Corresponde con una zona situada en el margen izquierdo del río Tajo en un sitio denominado La Peraleda. Esta zona correspondía con parte del sector PP.02 del Plan de Ordenación Municipal de 2007, anulado por sentencia judicial, sobre el que se había aprobado y adjudicado un programa de actuación urbanizadora.

Las determinaciones básicas de este sector serían las siguientes:

- Superficie: 194.466 m².
- Sistema general adscrito externo: 0 m².
- Sistemas generales adscritos al sector 02.B:
 - SG.I.01, con 18.327 m².
 - SG.I.02, con 5.658 m².
- Edificabilidad: 91.480 m² construidos sobre rasante.
- Aprovechamiento tipo: 0,60853 ua.

Para el desarrollo de este sector hay que contar con las siguientes afecciones:

- Carretera autonómica CM-4000.
- Área de protección arqueológica A.72 La Peraleda.
- Área de prevención arqueológica B.34 Terrazas San Bernardo- Peraleda.

En función de los coeficientes de uso, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coeficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	51.229	1,35	69.159,20
Plurifamiliar protegido	21.955	1,09	23.931,00
Terciario	18.296	1,38	25.248,50
Total	91.480		118.338,70

A cargo de este ámbito se deberá prever las conexiones con las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, debiendo prever el costo proporcional de la ampliación de los depósitos de abastecimiento de agua necesarios, y del tanque de tormentas o sistema similar del vertido de toda el área de reparto.

La proporción de este sector 02.B en área de reparto asciende a:

- 118.338,70 ua : 607.501,73 ua = 19,4796%

Artículo 188. Sector SUB.02-C. La Peraleda zona este.

Corresponde con una zona situada en el margen izquierdo del río Tajo en un sitio denominado La Peraleda. Esta zona correspondía con parte del sector PP.02 del Plan de Ordenación Municipal de 2007, anulado por sentencia judicial, sobre el que se había aprobado y adjudicado un programa de actuación urbanizadora.

Las determinaciones básicas de este sector serían las siguientes:

- Superficie: 171.610 m².
- Sistemas generales exteriores adscritos a este sector: 3.530 m² (SG.DC.01, SG.DC.02).
- Sistema general adscritos al sector 02.C:
 - SG.I.02, con 6.316 m².
 - SG.DV.C.01, con 3.355,00 m²
 - SG.DV.C.02, con 8.400,00 m²
- Edificabilidad: 82.389 m² construidos sobre rasante.
- Aprovechamiento tipo: 0,60853 ua.

Para el desarrollo de este sector hay que contar con las siguientes afecciones:

- Carretera autonómica CM-4000.

- Área de protección arqueológica A.72 La Peraleda.
- Área de prevención arqueológica B.34 Terrazas San Bernardo- Peraleda.

En función de los coeficientes de uso, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coeficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	46.138	1,35	62.286,30
Plurifamiliar protegido	19.773	1,09	21.552,57
Terciario	16.478	1,38	22.739,64
Total	82.389		106.578,51

A cargo de este ámbito se deberá prever las conexiones con las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, debiendo prever el costo proporcional de la ampliación de los depósitos de abastecimiento de agua necesarios, y del tanque de tormentas o sistema similar del vertido de toda el área de reparto.

A cargo de este sector se debe prever, el costo proporcional dentro del área de reparto, para la obtención del suelo de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02. Asimismo a cargo de este sector se debe prever el costo proporcional dentro del área de reparto, para la ejecución del setenta por ciento (70%) de los sistemas generales SG.DC.01 y SG.DC.02.

La proporción de este sector 02.C en área de reparto asciende a:

- 106.578,51 ua : 607.501,73 ua = 17,5437%

Artículo 189. Sector SUB.03. El Observatorio

Corresponde con una zona situada entre dos carreteras, ocupando un espacio cuadrangular que se adscribe a un nuevo sector de uso residencial, denominado Observatorio. Este sector surge con el fin de cumplir un convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Toledo e Inmobiliaria Vistahermosa, como consecuencia de la cesión de terrenos efectuada por esta última para la ejecución de la variante en esta zona de la ciudad.

Es una zona limitada al norte por la carretera TO-21, antigua variante de la carretera de Avila, al sur limita con la avenida de Adolfo Suarez, antigua carretera N-403. En su interior cuenta con un vial que enlaza las dos vías anteriores.

Las determinaciones básicas del nuevo sector serían las siguientes:

- Superficie: 198.209 m².
- Uso global: Residencial.
- Usos compatibles: Terciario.
- Edificabilidad: 80.035 m² construidos sobre rasante
- Se permite un uso terciario con un porcentaje del 20% de la superficie máxima construida.
- Número máximo de viviendas: 555 viviendas.
- Alturas a determinar en el plan parcial de desarrollo.
- Coeficientes de uso: los marcados en la modificación puntual 28.
- Aprovechamiento tipo: 0,5223 ua.
- Se adscribe a este sector un sistema general de zonas verdes de 9.604 m².

Para el desarrollo de este sector industrial hay que contar con las siguientes afecciones:

- Carretera del Estado TO-21.
- Área de protección arqueológica A.74 Tabordo-Buenavista.
- Área de prevención arqueológica B.33 Terraza Buenavista.

En función de los coeficientes de uso, establecidos en la modificación puntual 28, y considerando que el uso terciario asciende al 20% de la superficie total y que la vivienda protegida asciende al 30% de la superficie total residencial de acuerdo con el artículo 24 del TRLOTAU, se obtienen los siguientes aprovechamientos:

Uso pormenorizado	Superficie m ² c	Coeficiente uso	Aprovechamiento ua
Plurifamiliar	44.819	1,35	60.506
Plurifamiliar protegido	19.209	1,09	20.938

Terciario	16.007	1,38	22.090
Total	80.035		103.533

A cargo de este sector se deberá prever las conexiones con las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, debiendo prever el costo proporcional de la ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales y de las ampliaciones de los depósitos de abastecimiento de agua necesarios. Deberá prever la red separativa de aguas residuales con los puntos de vertido a través del correspondiente tanque de tormentas o sistema similar.

Artículo 190. Sector El Angel (UU.32 PGMOU).

Se corresponde con la Unidad Urbanística nº 32 del plano correspondiente, y tiene las siguientes determinaciones:

- Tiene una superficie de 86.783 m²
- Uso: vivienda unifamiliar
- La cesión mínima será del 20% para sistemas generales.
- Densidad máxima cinco (5) viviendas por hectárea.
- Altura máxima: Dos (2) plantas
- Ocupación máxima del 60% sobre suelo neto

TÍTULO VII. REGULACION DEL SUELO RUSTICO

SECCION VII.1. CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO.

Artículo 191. Generalidades del suelo rústico (OE)

1. En correspondencia con dispuesto en el presente Título, se tendrán en cuenta las determinaciones generales de la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto del Texto Refundido de la Ley de Ordenación y de la Actividad Urbanística, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico; así como el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, con sus modificaciones, y la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, modificada por la Orden de 01 de febrero de 2016.

2. Pertenecen al suelo rústico los terrenos que el Plan General Municipal de Ordenación Urbana ha adscrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser merecedores de algún régimen de protección.
- Ser merecedores del mantenimiento de sus características por razón de los valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural o arqueológico.
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por lo anterior por tener valor agrícola, forestal o ganadero, o por contar con riquezas naturales.
- Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto en el POM, y de la Evaluación Ambiental efectuada.

Artículo 192. Categorías del suelo rústico (OE)

1. En el presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana se han diferenciado, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) y suelo rústico de reserva (SRR), según establece el TRLOTAU y el Reglamento de Suelo Rústico de desarrollo.

2. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección se han previsto los siguientes tipos, categorías o subclasificaciones:

- a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes. A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:
 - los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, como suelo de protección ambiental.
 - los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, como suelo rústico de protección natural.
- b) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.
- c) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

3. Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

4. El uso y disfrute de los terrenos clasificados como no urbanizables o rústicos estarán limitados por las determinaciones que establecen los artículos 50 TRLOTAU, en cuanto a los derechos de la propiedad, y 51 TRLOTAU, en cuanto a los deberes de la propiedad.

SECCION VII.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA

Artículo 193. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico (OE).

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los actos enumerados en los apartados 1º, 2º y 3º del punto 1 del artículo 54 TRLOTAU, cuyo texto se reproduce a continuación:

1º. En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2º. Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

- a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 de esta Ley, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.
- b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c) Los vallados y cerramientos de parcelas.
- d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).
- e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.
- f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

- a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.
- b) Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

2. No podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

3. En todo el suelo rústico del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana están prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

4. Los usos e intensidades regulados en este Plan General de Ordenación Municipal para el suelo rústico, se considerarán como máximos admisibles para el régimen normal de esta clase de suelo.

5. En función de lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, no podrán abrirse calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a una distancia menor de cuarenta (40) metros de edificios, ferrocarriles, puentes o conducciones de agua. De igual forma y en función de lo establecido en el artículo 4 del citado Real Decreto 2857/1978, la distancia de cuarenta (40) metros desde los edificios es a contar desde sus muros exteriores, paredes o cercas que están unidas directamente a aquellos.

6. Los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva serán los marcados en el artículo 11 del RSRLOTAU. En este suelo podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en el citado Reglamento, los usos globales y pormenorizados,

así como sus actividades, actos y construcciones asociadas, citadas en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5 del citado artículo 11.

7. En estas categorías de suelo se podrán desarrollar actividades amparadas en la aprobación de instrumentos previstos por la normativa de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con las previsiones de ésta. En tal caso, la ordenación y regulación establecida por dichos instrumentos sustituirá o, en su caso, completará a la establecida en las presentes normas urbanísticas para cada categoría de suelo.

8. Cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, grúas, etc) que se eleve a una altura superior a los cien (100) metros de altura sobre el terreno, deberá contar con autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

Artículo 194. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable (OE).

1. De acuerdo con el artículo 14 bis Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2...

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la

administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Artículo 195. Condiciones generales para la edificación en suelo rústico (OE)

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

- a) No suponer un daño o riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- c) No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- e) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los autorizados por el Ayuntamiento o por los organismos oficiales y los que reúnan las características fijadas por la administración en cada caso.
- g) Los anuncios no podrán tener una altura superior a seis (6) metros, salvo los casos excepcionales que se deberán justificar.
- h) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- i) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones en suelo rústico, en este plan de ordenación municipal, las siguientes:

- a) Tener el carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, tres (3) metros a linderos y cinco (5) metros al eje de caminos públicos o vías de acceso. No obstante se permitirá el adosamiento entre construcciones cuando exista autorización expresa de ambas propiedades.
- c) No se considerarán a efectos de retranqueos las construcciones bajo rasante, porches destinados a aparcamientos, o elementos vinculados a la actividad que se consideren como herramientas, equipos de producción o similares.
- d) No tener ni más de dos plantas, ni una altura superior a diez (10) metros, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Artículo 196. Superficies de fincas y ocupaciones en el suelo rústico (OE)

1. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, modificada por la Orden de 01 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento.

2. De acuerdo con el apartado 3 del artículo 23 del RSLTAU:

En el caso de industrias cerámicas, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer con carácter excepcional, de manera expresa y justificada mediante informe técnico para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

Artículo 197. Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas (OE).

1. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación ganadera, deberá demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

2. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso ganadero que resulte de la aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos para el suelo rústico, modificada por la Orden de 01 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento.

Las edificaciones auxiliares de una explotación ganadera, no ocuparán más de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico modificada por la Orden de 01 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento.

3. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales destinadas directamente al presente uso ganadero.

4. Las distancias mínimas para el emplazamiento de las explotaciones ganaderas con respecto a los núcleos de población, serán las que establezca la legislación sectorial en cada caso.

5. Se entiende por fincas vinculadas aquellas que, aunque sean independientes, cuenten entre ellas con un elemento comunitario que las vincule entre sí. Así puede existir un aprisco o apartadero de ganadería que vincule varias fincas, o un almacén o silo de lana de ovejas. De igual forma las eras de los pueblos eran elementos comunes que atendían a diversas fincas, así como una almazara es un elemento común de un conjunto de fincas vinculadas que acuden a ella para poder transformar sus productos.

Artículo 198. Actividades industriales, terciarias o dotacionales equipamiento (OE).

1. La instalación de las actividades industriales y terciarias y las dotaciones de equipamiento de uso privado, en suelo rústico podrán autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU y en el RSRLTAU.

La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico modificada por la Orden de 01 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento.

2. De acuerdo con el apartado 4.a) del artículo 11 RSRLTAU, los usos industriales son:

- *Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.*
- *Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.*
- *Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y que no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.*

3. De acuerdo con el apartado 4.b) del artículo 11 RSRLTAU, los usos terciarios son:

- *Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.*

- *Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.*
- *Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.*

4. De acuerdo con el apartado 4.c) del artículo 11 RSRLTAU, los usos dotacionales de equipamiento son:

- *Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.*
- *Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.*
- *Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.*
- *Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.*
- *Elementos fijos pertenecientes al sistema de viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.*
- *Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.*
- *Estaciones aisladas de suministro de carburantes.*
- *Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.*
- *Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.*

5. Con carácter general se permiten en el suelo rústico de reserva los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar en cualquiera de sus modalidades.

Artículo 199 Viviendas vinculadas a usos no residenciales (OE).

1. Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

La tramitación de la autorización correspondiente se realizará conforme a lo establecido en el TRLOTAU.

2. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico modificada por la Orden de 01 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento.

Artículo 200. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (OE).

1. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deberá demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

2. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso agrícola.

Las edificaciones auxiliares de una explotación destinada al cultivo de recursos vegetales en secano, no ocuparán más de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico modificada por la Orden de 01 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento.

3. En fincas de regadío, se admite en cualquier caso la construcción de una caseta de quince (15) m², con independencia del tamaño de la finca. A efectos de contabilizar las superficies reales de regadío, al solicitar la licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego.

4. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales de invernaderos y viveros destinadas directamente a cultivos agrícolas.

Artículo 201. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de reserva (OE).

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico de reserva será de aplicación la sección IX.3 de las presentes normas urbanísticas.

SECCION VII.3. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 202. Categorías en el suelo rústico de protección (OE).

1. Constituye este suelo los terrenos que se califican como tales en el plano de clasificación de suelo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.2 del TRLOTAU.

2. Para ello el Plan de Ordenación Municipal clasifica el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, de acuerdo al apartado 2.1 del artículo 47 del TRLOTAU, recogiendo algunas de las subdivisiones específicas adecuadas a los usos de este POM, que figuran en la documentación gráfica. Las categorías recogidas son las siguientes:

- a) **Suelo rústico no urbanizable de Protección Natural (SRNUPN).** Incluye las zonas detalladas en la memoria informativa y que se han establecido en el documento ambiental, y que corresponden a dos Montes de Utilidad Pública localizados en dos zonas al norte del municipio al este del cementerio y en la margen este de la Autovía Madrid-Toledo (A-42) entre la Escuela de Protección Civil, el sector de El Beato (PP-6) y el límite municipal con el municipio de Olías del Rey. Asimismo existen otras zonas situadas al norte del municipio en los sitios de Pinedo y Buenavista; al sur del futuro hospital; y al oeste del municipio en los sitios de San Bernardo y Hernán Paez.
- b) **Suelo rústico no urbanizable de Protección Cultural (SRNUPC).** Corresponde con los terrenos incluidos como tales en el documento de Protección del Patrimonio arqueológico y que han merecido tal clasificación por parte de la Consejería competente en materia de protección cultural.
- c) **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental del Dominio Público Hidráulico (SRNUPA).** Corresponde fundamentalmente al propio cauce del río Tajo que atraviesa el término municipal de este a oeste y sus arroyos principales, estableciéndose una banda de protección del área en torno al río de acuerdo a la legislación sectorial aplicable y las zonas inundables del mismo. Se han incluido en esta categoría las zonas de policía de los arroyos.
- d) **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental del Dominio Público Pecuario (SRNUPA).** Corresponde a las vías pecuarias (veredas, cordeles, descansaderos, etc) que forman la red de espacios rústicos destinados al tránsito de la ganadería y que se recogen en los planos de ordenación del Plan.
- e) **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRNUI).** Se incluyen los caminos, las líneas férreas y las carreteras en sus distintos niveles, así como las líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y las canalizaciones, que ya existen o se están

construyendo y que suponen una amplia banda de infraestructuras que atraviesan el municipio, y a las Dotaciones de Equipamientos e Infraestructuras (DEIS) ubicadas en suelo rústico que tienen por objeto dar servicio de abastecimiento, saneamiento, energía a la población.

- f) **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (SRNUPE).** Son aquellos suelos que por su topografía, proximidad a la vega del río Tajo y uso de aprovechamiento agrícola han de ser preservados del proceso de urbanización cumpliendo con su cometido actual.
- La mayor parte de estos suelos se sitúan en la zona del valle del Tajo en los suelos más planos, en torno a los meandros del río en la parte Oriental del término municipal y en los meandros al norte del mismo en su parte Occidental.
 - En esta clase de suelo se podrán autorizar, previo informe favorable de evaluación de impacto ambiental, las actividades extractivas y las instalaciones destinadas a la producción de energías renovables, con la correspondiente calificación urbanística.
- g) **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Extractiva (SRNUPE).** Corresponde a suelos ocupados por actividades extractivas o de graveras, que generan impactos en el paisaje, por lo que deberán contar con un proyecto de restauración paisajística y medio ambiental, especialmente cuando se localizan próximos a cauces fluviales.
- Es necesario un control sobre las actividades extractivas para evitar las explotaciones ilegales y la consiguiente aparición de vertederos y basureros incontrolados. De manera simultánea en estos suelos resulta imprescindible implementar un programa de sellado y tratamiento de extracciones abandonadas, especialmente en las ubicadas en las proximidades del LIC de Aranjuez. Una parte importante de estos suelos se localizan en las proximidades de las riberas del río Tajo, así como en algunas extracciones a cielo abierto en los cerros de transición del valle hacia la campiña de La Sagra. Aparte de las localizaciones actuales y previstas en el Plan General destinados a esta actividad, se podrán autorizar en el futuro nuevas actividades en otros lugares, previo informe favorable de evaluación ambiental, con la correspondiente calificación urbanística.
- h) **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Forestal (SRNUPE).** Son suelos de protección que se localizan fundamentalmente en los extremos norte en las zonas de contacto con Bargas y Olías del Rey, al sur en la zona de contacto con los municipios de Nambroca, Argés y Guadamur y en zonas al oeste del municipio. Se trata de suelos que por la abundancia de vegetación y arbolado, de distintas características pudiendo contar con algunas encinas, aunque a veces también se entremezclan con olivares y pinares, requieren un grado de protección dado su valor.
- i) **Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (SRNUPP).** Son suelos de protección que se localizan fundamentalmente en los extremos este y oeste del término municipal, en las zonas de contacto con Bargas por el noroeste y con Polán, Guadamur, y Argés por el suroeste. Al este se preservan como suelos de protección paisajística los terrenos situados entre la vía de alta velocidad y el límite de Toledo con Aranjuez. De esta manera queda preservada una amplia zona que rodea el entorno del río Algodor, junto al LIC de Aranjuez, permitiendo una integración paisajística de un corredor fluvial entre la nueva autovía de Toledo y la radial Madrid-Ocaña. También se incorporan los suelos de protección paisajística al sur del Tajo y del Casco Histórico, anteriormente incluidos en el PECHT, que por sus valores de protección visual del Casco y de Los Cigrales en la cornisa sur del Tajo deben limitar los usos y edificaciones, preservando sus vistas.

Artículo 203. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico de protección (OE)

1. La calificación urbanística en este suelo se deberá efectuar conforme establece el artículo 61 del TRLOTAU.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo 54 del TRLOTAU, que establece lo siguiente:

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes y autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

Esto significa que en estos terrenos clasificados como suelo rústico de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en los apartados 1º, 2º y 3º del punto 1 del artículo 54 TRLOTAU.

3. Los usos prohibidos en cada tipo de suelo de protección se definen en los artículos siguientes correspondientes con cada categoría de suelo.
4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.
5. Además de los citados, se considerarán permitidos y en consecuencia no precisan de la calificación urbanística citada, la realización de obras de carácter menor de mantenimiento interior de las construcciones, que no aumenten la superficie construida ni afecten al paisaje.
6. Los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.
7. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico modificada por la Orden de 01 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento.
8. Con carácter general se permiten en este tipo de suelo los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar en cualquiera de sus modalidades, con excepción de los suelos de protección natural, estructural forestal, ambiental pecuario. De igual forma en este tipo de suelo se permiten los pasos de infraestructuras privadas para uso agrícola, como son las líneas eléctricas de baja y media tensión, las redes de riego, y otras similares.
9. Cuando existan zonas inundables en alguna de las categorías del suelo rústico de protección, se deberá cumplir con las limitaciones establecidas en el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.
10. En estas categorías de suelo se podrán desarrollar actividades amparadas en la aprobación de instrumentos previstos por la normativa de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con las previsiones de ésta. En tal caso, la ordenación y regulación establecida por dichos instrumentos sustituirá o, en su caso, completará a la establecida en las presentes normas urbanísticas para cada categoría de suelo.

Artículo 204. Suelo rústico no urbanizable de protección natural (OE).

1. Cualquier autorización o licencia en esta zona, en aplicación de los artículos 56 y 93 de la Ley 9/1999, deberá contar con informe de la Consejería competente para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de la zona.
2. Cualquier actuación derivada del Plan General Municipal de Ordenación Urbana que suponga afección a la vegetación natural de matorral o arbolado, o su roturación, requerirá la autorización de la Consejería competente en materia forestal. Se deberá cumplir con el artículo 49.2 de la Ley 3/2008 de 12 de junio de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.
3. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:
 - Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
 - Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).
 - Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.

- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM.08.04.2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM.20.03.2007).
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Real Decreto Legislativo 182001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM.08.07.2002).

4. Los cerramientos de los terrenos en esta categoría deberán adecuarse a las condiciones topográficas del terreno, quedando prohibidas las explanaciones. Los cerramientos y cercados deberán ajustarse a las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los aquellos vallados o cercados, que por sus características, no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

5. En el suelo de protección natural clasificado en el presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, se permiten usos recogidos en el apartado 3.d) y 3.e) del artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, siempre que estén autorizados por la Consejería competente en protección ambiental.

En este suelo se permiten asimismo los usos recreativos, de ocio o esparcimiento, y los destinados a actividades y servicios culturales, siempre que estén autorizados por la Consejería competente en materia de protección ambiental.

En este suelo se permiten los usos agrícolas vinculados a la conservación y utilización de los recursos derivados de los elementos objeto de protección, siempre que estén autorizados por la Consejería competente en materia de protección ambiental.

En estas zonas cualquier actuación a realizar deberá contar con la autorización de los servicios correspondientes de la Consejería competente en protección ambiental, que validará expresamente los usos a establecer en cada caso

6. En estos suelos de protección natural del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, se prohíbe el resto de los usos. Asimismo se prohíben el resto de los usos agropecuarios y las actividades cinegéticas.

7. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

- Las construcciones no podrán tener una altura superior a tres (3) metros al alero ni cinco (5) metros a la cumbre, y deberán tener el carácter de aisladas.
- Las cubiertas de las construcciones deberán ser de teja a dos, tres o cuatro aguas.
- Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán tener otro cerramiento siempre que estén revocadas o encaladas.
- Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.
- Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.
- Los usos agropecuarios serán los permitidos por la legislación específica.
- Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

8. Cualquier construcción, uso o actividad en esta zona estará siempre condicionado a la preservación de los valores medioambientales y de los recursos que albergan, por lo que no podrán comprometer en ningún caso tales valores.

Por este motivo cualquier uso deberá cumplir los siguientes aspectos:

- Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodados.
- Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.
- Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.
- El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.
- Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:
 - Orden de 30 de octubre de 2014 la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan de Emergencia de Transporte de Mercancías Peligrosas (PETCAM) en Castilla-La Mancha (DOCM 12.11.2014).
 - Orden de 8 de noviembre de 2017, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 08.11.2017).
 - Orden de 8 de junio de 2015, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se aprueba la Revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 15.06.2015).
 - Orden de 30 de octubre de 2014 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas Plan Específico por la que se aprueba la Revisión y actualización del Plan para el Riesgo de Fenómenos Meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). (DOCM 12.11.2014).
 - Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).

Artículo 205. Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (OE).

1. Se refiere esta protección a las áreas del Suelo Rústico sobre las que es preciso controlar la implantación de instalaciones y construcciones con el objeto de garantizar el perfil y la silueta del territorio evitando el posible impacto negativo de estas.

2. En el suelo de protección paisajística del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, se permiten los siguientes usos:

- Usos adscritos al sector primario recogidos en el apartado 1 del artículo 11 Reglamento de Suelo Rústico.
- Uso residencial unifamiliar.
- Uso residencial comunitario.
- Usos terciarios recogidos en el apartado 4.b) del artículo 11 Reglamento de Suelo Rústico.
- Usos dotacionales de titularidad pública recogidos en el apartado 3 del artículo 11 Reglamento de Suelo Rústico.
- Usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada recogidos en el apartado 4 del artículo 11 Reglamento de Suelo Rústico, salvo los siguientes:
 - Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
 - Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
 - Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
- Actividades industriales de almacenamiento o transformación de productos.

3. En el suelo de protección paisajística del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial plurifamiliar.
- Uso industrial productivo.
- Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

- Depósitos de materiales o de residuos y almacenamiento de maquinaria que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
4. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:
- Las construcciones no podrán más de dos plantas, y deberán tener carácter de aisladas.
 - La altura física deberá ser inferior a ocho (8) metros al alero, si bien se podrán autorizar mayores alturas siempre que se justifique la necesidad de la misma.
 - Las cubiertas de las construcciones deberán ser a varias aguas, en colores neutros y no reflectantes. Se podrá autorizar cubiertas planas siempre que se justifique la necesidad de dicha solución.
 - Las fachadas de las construcciones podrán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera. Asimismo se permiten las fachadas con acabado revocado en colores ocres, y los acabados enlucidos, así como hormigones vistos en dichos colores.
 - Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales.
 - Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.
 - Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

Artículo 206. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio pecuario (OE)

1. En estas zonas será de aplicación la Ley 9/2003 de 20 de marzo de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 08.04.2003 y BOE 03.06.2003), garantizando el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria afectada, por lo que únicamente se permite el uso pecuario.

2. La anchura mínima de protección de las vías comprenderá la anchura de la misma más cinco (5) metros a cada lado de estas, que quedará dentro de la misma categoría de suelo.

3. Se permiten únicamente los usos y actividades recogidas en el Título III, correspondiente con el régimen de usos y actividades en las vías pecuarias de la Ley 9/2003.

4. Se prohíbe el resto de usos no contemplados en la citada Ley. Asimismo cualquier transformación de las vías pecuarias que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma. No podrán instalarse en terrenos de vías pecuarias carteles publicitarios, excepto aquellos que sean propios de la gestión de estos bienes.

Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial o descansadero. Cualquier actuación sobre la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería competente en protección ambiental. Para cualquier vallado o urbanización de los terrenos colindantes se deberá contar con la autorización previa citada.

Quedan prohibidas las actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de estos suelos.

5. Para la instalación de redes subterráneas bajo suelo de vías pecuarias, será igualmente necesario contar con la autorización de la Consejería competente.

6. En las unidades y sectores afectados por las citadas vías pecuarias se deberá mantener la continuidad de las vías, debiéndose solicitar la autorización correspondiente para el desarrollo de las mismas en la tramitación de los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

Artículo 207. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE).

1. Se clasifican en esta categoría de suelo los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de protección que corresponden con los marcados en el plano correspondiente como tales. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (BOE 24.07.2001).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición adicional primera del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.

2. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y según se establece en las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho para uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de ancho.

La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen de acuerdo con lo reseñado en este artículo y en la legislación sectorial citada.

En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo, de acuerdo con la legislación citada. En tal sentido hay que tener presente los siguientes aspectos:

- No se autoriza ningún tipo de modificación de cauces de dominio público hidráulico.
- Todas las parcelas colindantes con el dominio público hidráulico están sometidas a la servidumbre de cinco (5) metros para uso público, peatonal y para la protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- Cualquier obra de paso o puente, o canal, que se pretenda sobre los citados cauces, precisan de autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, y no están permitidos la colocación de tubos o similares.
- En el caso de que se pretenda la instalación de una línea eléctrica que cruce un cauce de dominio público hidráulico se deberá cumplir con el artículo 127 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

3. En las zonas de dominio público no se autoriza ningún uso ajeno al curso natural de las aguas. No se permiten labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

4. Los fines de las zonas de servidumbre son:

- Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

- Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

En las zonas de servidumbre se podrá sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

5. En las zonas de policía se permiten todos los usos, debiéndose cumplir con las limitaciones establecidas en este artículo y en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Cualquier uso o actividad en esta zona deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Únicamente se prohíben aquellos usos que puedan provocar alguna alteración o contaminación sobre los cauces y las aguas en general, entre los que se pueden citar los siguientes:

- Instalación de balsa de purines.
- Aplicación de purines.
- Vertido de residuos sólidos.
- Áreas de servicio.
- Suministro de carburantes.
- Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

6. En el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico se definen las vías de flujo preferente como la unión de dos zonas:

- La zona donde la avenida de cien (100) años de periodo de retorno pueda producir graves daños sobre las personas y los bienes. Se considera que se pueden producir graves daños cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida superen en alguno de los siguientes límites:
 - Que el calado sea superior a un (1) metro.
 - Que la velocidad sea superior a 1 metros por segundo.
 - Que el producto de ambas variables sea superior a 0,50 m²/segundo.
- La vía de intenso desagüe, que la zona por la que pasaría la avenida de cien (100) años de periodo de retorno sin producir una sobre elevación mayor que treinta (30) centímetros, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida ocasional considerando toda la llanura de inundación existente.

En estas vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

En las zonas de flujo preferente existentes en este suelo rústico, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del Texto refundido de la Ley de Aguas, no se permitirá la instalación de las nuevas actividades recogidas en el artículo 9 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

De acuerdo con el apartado 3 de dicho artículo 9 bis:

Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

7. Cualquier construcción, uso o actividad en este suelo rústico de protección estará siempre condicionado a la preservación de los valores medioambientales y de los recursos que albergan, por lo que no podrán comprometer en ningún caso tales valores. Por este motivo se restringirán al máximo las construcciones de viviendas unifamiliares, actividades de ocio, recreativas e industriales, las cuales estarán siempre condicionadas a que se asegure el respeto íntegro al medio ambiente.

Por este motivo cualquier uso residencial, industrial, terciario o recreativo deberá cumplir los siguientes aspectos:

- Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodados.
- Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.
- Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.
- El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.
- Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:
 - Orden de 30 de octubre de 2014 la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan de Emergencia de Transporte de Mercancías Peligrosas (PETCAM) en Castilla-La Mancha (DOCM 12.11.2014).
 - Orden de 8 de noviembre de 2017, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 08.11.2017).
 - Orden de 8 de junio de 2015, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se aprueba la Revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 15.06.2015).
 - Orden de 30 de octubre de 2014 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas Plan Específico por la que se aprueba la Revisión y actualización del Plan para el Riesgo de Fenómenos Meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). (DOCM 12.11.2014).
 - Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).

8. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

- Como criterio general a considerar se deberán mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizaran dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones estimadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca. Para poder autorizar dicha obra deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar, debiendo incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsibles con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los cien (100) metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el retorno de hasta quinientos (500) años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica del Tajo, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.
- Las redes de saneamiento tendera tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles e las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, a la autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias o para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.
- En todo caso deberán mantenerse, en las márgenes lindantes con los cauces públicos, las servidumbres de cinco (5) metros de anchura, según el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca y para el caso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta en el planeamiento la reserva de suelo suficiente fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.
- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas la reutilización de aguas depuradas requerirán la correspondiente concesión administrativa. Sin embargo si la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se

establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad de biogenética del medio.
- Expresamente se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos.
- Se permite la plantación de este tipo de plantaciones híbridas en zonas degradadas y carentes de vegetación de galería; se recomienda, cuando sea posible, su riego con efluentes de depuradoras.

9. En las actuaciones, situadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, que afecten a los cauces de dominio público hidráulico se deberá redactar un estudio hidrológico que defina el alcance teórico de las avenidas de 50, 100 y 500 años de periodo de retorno, así como las dos zonas que conforman las vías de flujo preferente. Para la aplicación de los caudales de avenida se aplicará lo establecido en el Reglamento del Plan Hidrológico de la cuenca. Se utilizarán métodos de extrapolación estadística basados en periodos de ocurrencia cuando el periodo de retorno sea inferior o igual a cien (100) años, para periodos mayores se recurrirá a métodos deterministas basados en la precipitación máxima probable.

Artículo 208. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (OE).

1. En el presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana se han calificado varias zonas de especial protección debido a los valores propios de carácter cultural, arqueológico preferentemente, existentes.

2. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24.05.2013).
- Título IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo (BOE 18.05.2007).

3. En el suelo de protección cultural calificado en el presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo.

4. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición adicional sexta del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.

5. Serán de aplicación las determinaciones de la vigente Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha. En este sentido cualquier actuación en estas zonas deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia del patrimonio cultural a través de sus órganos correspondientes.

Expresamente, sin la autorización expresa de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio, no se podrán realizar los siguientes actos:

- Levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.
- Plantación de árboles o arbustos de tallo alto.
- Excavación, cava, vaciado o similares a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros.
- Canalización o conducción subterránea de cualquier tipo

Artículo 209. Suelo rústico no urbanizable de protección estructural (OE).

Esta categoría se divide en las siguientes subcategorías:

- Protección estructural forestal
- Protección estructural agrícola.

- Protección estructural extractiva.

Artículo 209.1. Suelo rústico no urbanizable de protección estructural forestal

1. Cualquier actuación derivada del Plan General Municipal de Ordenación Urbana que suponga afección a la vegetación natural de matorral o arbolado, o su roturación, requerirá la autorización de la Consejería competente en materia forestal. Se deberá cumplir con el artículo 49.2 de la Ley 3/2008 de 12 de junio de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

2. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).

3. Los cerramientos de los terrenos en esta categoría deberán adecuarse a las condiciones topográficas del terreno, quedando prohibidas las explanaciones. Los cerramientos y cercados deberán ajustarse a las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los aquellos vallados o cercados, que por sus características, no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

4. En el suelo rústico no urbanizable de protección estructural forestal, se permiten, siempre que estén autorizados por la Consejería competente en materia de protección ambiental, los siguientes usos:

- Usos adscritos al sector primario de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Uso residencial unifamiliar aislado de acuerdo con el apartado 2 del artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Usos dotacionales de titularidad pública de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Usos terciarios de acuerdo con el apartado 4.b) del artículo 11 del Reglamento de Suelo rústico.
- En este suelo se permiten los usos agrícolas vinculados a la conservación y utilización de los recursos derivados de los elementos objeto de protección, así como el uso de almacenes vinculados a la actividad de la propia finca.

En estas zonas cualquier actuación a realizar deberá contar con la autorización de los servicios provinciales de la Consejería competente en la materia, que validará expresamente los usos a establecer en cada caso.

5. En estos suelos de protección forestal del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, se prohíbe el resto de los usos:

- Uso residencial plurifamiliar.
- Uso industrial.
- Usos dotacionales de titularidad privada que que puedan afectar a los Hábitats objeto de protección.

6. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

- Las construcciones no podrán tener una altura superior a tres (3) metros al alero ni cinco (5) metros a la cumbre, y deberán tener carácter de aisladas.
- Las cubiertas de las construcciones deberán ser de teja a dos aguas, o cuatro aguas.
- Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán ser enaladas.

- Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.
- Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.
- Los usos agropecuarios serán los permitidos por la legislación específica.
- Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

7. Cualquier construcción, uso o actividad en esta zona estará siempre condicionado a la preservación de los valores medioambientales y de los recursos que albergan, por lo que no podrán comprometer en ningún caso tales valores. Por este motivo cualquier uso deberá cumplir los siguientes aspectos:

- Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodados.
- Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.
- Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.
- El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.
- Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:
 - Orden de 30 de octubre de 2014 la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan de Emergencia de Transporte de Mercancías Peligrosas (PETCAM) en Castilla-La Mancha (DOCM 12.11.2014).
 - Orden de 8 de noviembre de 2017, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 08.11.2017).
 - Orden de 8 de junio de 2015, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se aprueba la Revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 15.06.2015).
 - Orden de 30 de octubre de 2014 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas Plan Específico por la que se aprueba la Revisión y actualización del Plan para el Riesgo de Fenómenos Meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). (DOCM 12.11.2014).
 - Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).

Artículo 209.2. Suelo rústico no urbanizable de protección estructural agrícola

1. En el suelo rústico no urbanizable de protección estructural agrícola, se permiten, siempre que estén autorizados por la Consejería competente en materia de protección ambiental, los siguientes usos:

- Usos adscritos al sector primario de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Uso residencial unifamiliar aislado y comunitario de acuerdo con el apartado 2 del artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Usos dotacionales de titularidad pública de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Usos terciarios de acuerdo con el apartado 4.b) del artículo 11 del Reglamento de Suelo rústico.
- Usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada recogidos en el apartado 4 del artículo 11 Reglamento de suelo rústico.

2. En el suelo de protección estructural agrícola del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial plurifamiliar.
- Uso industrial:
 - Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las

materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

- Las construcciones no podrán más de dos plantas, y deberán tener carácter de aisladas.
- La altura física deberá ser inferior a seis (6) metros al alero, si bien se podrán autorizar mayores alturas siempre que se justifique la necesidad de la misma.
- Las cubiertas de las construcciones deberán ser a varias aguas, en colores neutros y no reflectantes.
- Las fachadas de las construcciones podrán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera. Asimismo se permiten las fachadas con acabado revocado en colores ocres, y los acabados encalados.
- Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado con aglomerado en los caminos interiores.
- Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.

Artículo 209.3. Suelo rústico no urbanizable de protección estructural extractiva

1. En el suelo no urbanizable de protección estructural extractiva del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, se permiten los siguientes usos:

- Usos adscritos al sector primario recogidos en el apartado 1 del artículo 11 Reglamento de suelo rústico.
- Usos dotacionales de titularidad pública recogidos en el apartado 3 del artículo 11 Reglamento de suelo rústico.
- Usos terciarios hosteleros y recreativos recogidos en el apartado 4.b) del artículo 11 Reglamento de suelo rústico.
- Usos industriales recogidos en el apartado 4.a) del artículo 11 Reglamento de suelo rústico.
- Usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada recogidos en el apartado 4.c) del artículo 11 Reglamento de suelo rústico.

2. En el suelo de protección paisajística del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial.
- Uso terciario comercial.

3. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

- Las construcciones no podrán más de dos plantas, y deberán tener carácter de aisladas.
- La altura física deberá ser inferior a diez (10) metros al alero, si bien se podrán autorizar mayores alturas siempre que se justifique la necesidad de la misma.
- Las cubiertas de las construcciones deberán ser a varias aguas, en colores neutros y no reflectantes.
- Las fachadas de las construcciones podrán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera. Asimismo se permiten las fachadas con acabado revocado en colores ocres, y los acabados encalados.
- Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado con aglomerado en los caminos interiores.
- Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.

Artículo 210. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:

Artículo 210.1. Viales (OE).

1. Se consideran carreteras aquellas vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente a la circulación de vehículos, y caminos las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada.

En estas infraestructuras viarias es de aplicación la legislación correspondiente en su ámbito competencial:

a) Carreteras estatales.

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

b) Carreteras autonómicas y provinciales.

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM.02.01.1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM.25.05.2009).
- Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. En las **carreteras estatales** será de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, de 29 de septiembre (BOE 30.09.2015), así como el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

3.1. En el presente Reglamento se establecen las zonas de protección en el artículo 73, y su delimitación en los artículos 74, 77, y 82, y la línea de edificación en el artículo 84. Estos artículos establecen lo siguiente:

Artículo 73. Zonas de protección.

1. A los efectos de la Ley de Carreteras y de este Reglamento se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección

2. A efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones de la propiedad de los terrenos colindantes, los ramales de enlace y las vías de giros de intersecciones tendrán en todo caso la consideración de carreteras convencionales.

3. La naturaleza de dominio público de los terrenos e instalaciones de los elementos funcionales de la carretera que establece el artículo 55.3 de este Reglamento, prevalecerá sobre las zonas de servidumbre o afección donde se superpongan.

4. Donde las zonas de dominio público, servidumbre y afección se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la configuración de la zona de dominio público sobre la de servidumbre, y la de ésta sobre la de afección, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

5. En los cruces e intersecciones de la Red de Carreteras del Estado con carreteras de titularidad de otras Administraciones Públicas, el ejercicio de las respectivas competencias se coordinarán entre sí, quedando a salvo las atribuciones del Estado sobre las carreteras de su propia Red.

Artículo 74. Delimitación.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. En túneles, la determinación de la zona de dominio público podrá extenderse a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel y la disposición de sus elementos, tales como ventilación, accesos u otros necesarios.

Artículo 77. Delimitación.

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en los artículos 21 de la Ley de Carreteras y 74 de este Reglamento, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Artículo 82. Delimitación.

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Artículo 84. Delimitación.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (artículo 25.1).

Asimismo se deben tener presente la siguiente normativa relacionada con carreteras:

- Real Decreto 2680/1985 de 9 de octubre sobre Servicios Provinciales y Regionales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE 07.02.1985).
- Orden de 7 de febrero de 1986 por la que se establece la estructura y funciones de los Servicios Provinciales y Regionales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE 08.02.1986).
- Orden de 16 de Diciembre de 1997 (BOE 24.01.1998), por la que se regulan los Accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Real Decreto 1778/1994 de 5 de agosto por el que se adecuan a la Ley 30/92 las Normas Regulatoras de los Procedimientos de Otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones.
- Orden FOM/1644/2012 de 23 de julio sobre Delegación de competencias en el Ministerio de Fomento (BOE 25.07.2012).
- Normas complementarias de la 3.1-IC sobre trazado de autopistas. Orden Ministerial de 12 de marzo de 1976 (BOE del 9 de abril).
- Previsión de ampliación de autopistas y autovías. Ordenes Circulares 303/89T, de 28 de abril, 305/89P y P, de 20 de agosto, y 310/90 P y P, del 31 de mayo
- Medianas. Orden Circular 312/90 T y P, de 20 de agosto.
- Calzadas de servicio y accesos a zonas de servicio. Orden Circular 306/89 P y P, de 9 de septiembre (corregida en 25 de noviembre).
- Recomendaciones para el Trazado de Enlaces.
- Recomendaciones para el Trazado de Intersecciones.
- Áreas de servicio. Orden Circular 320/94 C y E.

3.2. Futuros accesos, conexiones, o estación de servicio y suministro de combustibles. Cualquier propuesta de nuevas conexiones a la Red de Carreteras del Estado o modificación de las existentes, o de su uso, requerirá como condición necesaria para la emisión de informe favorable, además de cumplir con la normativa vigente, la presentación de un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de las carreteras afectadas, a la vista del desarrollo urbanístico previsto.

3.3. Plantaciones de árboles. Solo se podrán autorizar en zonas de servidumbre y afección, siempre que no perjudiquen a la visibilidad en la carretera, ni a la seguridad de la circulación vial.

3.4. Tendidos aéreos. Se autorizarán detrás de la línea de edificación. En todo caso, la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura. Esta misma distancia mínima se aplicará también en los casos de cruces aéreos, en los cuales el gálibo fijado por la Dirección General de Carreteras será suficiente para evitar accidentes a los vehículos.

3.5. Conducciones subterráneas. Ubicadas en la zona de servidumbre, y donde no haya posibilidad de llevarlas fuera de la misma, se podrán autorizar las correspondientes a la prestación de un servicio público de interés general y las vinculadas a servicios de interés general, situándolas en todo caso lo más lejos posible de la carretera. Las de interés privado sólo se autorizarán por la zona de afección. Excepcionalmente y donde no haya otra solución, se podrán autorizar en la zona de servidumbre, lo más lejos posible de la carretera.

3.6. Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán el pavimento de la carretera en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será fijada por el Director General de carreteras. Se deberán efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea.

3.7. Cerramientos. En la zona de servidumbre solo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos solo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

3.8. Construcciones. Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, o modificaciones de las existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido (BOE 18.11.2003) y en el Real Decreto 1367/2007 de 9 de octubre (BOE 23.10.2007), y en su caso en la normativa autonómica. Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

3.9. Publicidad. Se prohíbe cualquier tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público, de acuerdo con lo estipulado en los artículos 88 y 89 del Reglamento General (Real Decreto 1812/1994 de 2 de diciembre).

3.10. La canalización de aguas pluviales incluida en el plano 5.2.b deberá quedar por detrás de la zona de servidumbre, lo más lejos de la posible carretera de acuerdo al artículo 94.d del Reglamento General de Carreteras.

4. En las carreteras autonómicas y provinciales será de aplicación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991) y sus modificaciones por la Ley 7/2002 de 9 de mayo, y por la Disposición Final Primera de la Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009). Conforme al capítulo IV de la citada ley, a ambos lados de las carreteras se han de restringir, en las zonas definidas, determinadas obras y actividades.

Las carreteras afectadas de titularidad regional figuran en la siguiente tabla en la que se han incluido las categorías y las limitaciones de las mismas:

Carretera	Categoría	Zona Dominio m	Zona Servidumbre m	Línea Edificación m	Zona Protección m
CM-40	Red Básica Alta capacidad	8	25	50	100
CM-42	Red Básica Alta capacidad	8	25	50	100
CM-4003	Red comarcal	3	8	18	30
CM-4001	Red comarcal	3	8	18	30
CM-4059	Red Local	3	8	18	30
CM-4013	Red comarcal	3	8	18	30
CM-401	Red Básica	3	8	25	30
CM-4000	Red comarcal	3	8	18	30

4.1. En estas carreteras se tendrán en cuenta las siguientes zonas de dominio público y de servidumbre, según los siguientes artículos de la citada Ley de carreteras:

- Apartado 1 del artículo 23: *Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.*
- Apartado 1 del artículo 25: *1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.*
- Apartado 5 del artículo 27: *5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.*

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

4.2. Las restricciones en las zonas de uso de las carreteras autonómicas y provinciales se encuentran definidas en los artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la Ley citada y se resumen en los siguientes:

a) En la zona de dominio público de la carretera:

2. En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

3. La Administración titular de la vía sólo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fuesen imprescindibles para el objeto pretendido.

b) En la zona de servidumbre de la carretera:

2. La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

3. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

c) En la zona delimitada por la línea de protección y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

2. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de Administración titular.

3. En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no suponga aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

d) En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

1...queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes....

5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La

zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

Serán de aplicación asimismo las limitaciones efectuadas en el Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, y en particular con respecto a las zonas de afección las siguientes:

a) En la zona de dominio público de la carretera:

3. En esta zona no se podrá autorizar ninguna actuación, excepto lo establecido para los accesos, los cruces aéreos y subterráneos, y las obras o instalaciones que sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

En cualquier caso se limitarán las facultades de conformidad con la normativa que resulte aplicable, indicando que la autorización se otorga en precario, de conformidad con las características que la legislación sobre patrimonio recoge, lo que conlleva que no se adquiere ningún derecho, y por tanto no serán indemnizables con respecto a una expropiación u obras necesarias para el mantenimiento y conservación de la carretera, debiendo proceder a su reposición, en los casos que sea necesario, a su costa.

b) En la zona de servidumbre de la carretera:

2. Las actuaciones concretas que pueden autorizarse dentro de esta zona son las establecidas en la Sección 3ª del presente Capítulo.

En cualquier caso sólo se podrán autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial, y que no impidan las facultades a que se refiere el párrafo siguiente, sin que por ello tengan derecho a indemnización.

3. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

Se podrá utilizar en concreto para los siguientes fines:

a) Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.

b) Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

c) Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.

d) Obras declaradas de emergencia.

e) Conducciones e instalaciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.

f) Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.

g) Otros fines análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio y zonas de aparcamiento.

c) En la zona de protección y la carretera:

2. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de que las construcciones existentes se encuentren por detrás de la línea de edificación, estas serán tratadas como obras nuevas.

d) En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

3. Además de lo establecido en la Sección 3ª del presente Capítulo, delante de la línea de edificación, con excepción de la zona de dominio público, no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas, siempre que no quede afectada la seguridad vial.

4. Excepcionalmente, por delante de la línea de edificación y siempre detrás de la zona de servidumbre, se podrán ubicar, con carácter no permanente, edificaciones o instalaciones fácilmente desmontables y siempre con carácter de precario. En todo caso, serán compatibles con la seguridad vial, sin que supongan un obstáculo o disminuyan la visibilidad.

Se entenderán por instalaciones fácilmente desmontables aquéllas que:

a) Precisen a lo sumo de obras puntuales de cimentación, que, en todo caso, no sobresaldrán del terreno.

b) Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.

c) Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.

5. En los lugares donde, por ser muy extensa la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de zona de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona.

4.3. La posible instalación de cerramientos se ajustará al 81 del Reglamento Carreteras en Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto 1/2015 de 22 de enero.

4.4. La posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera se ajustará al Título III, capítulo III, Sección 3ª del Reglamento Carreteras en Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto 1/2015 de 22 de enero.

4.4. Los accesos a carreteras de titularidad autonómica se regulan por los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la misma Ley:

Artículo 28

1. La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

Artículo 29

1. La solicitud de acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberán acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibles deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

2. La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

Los nuevos accesos que se prevean deberán contar con una autorización expresa, debiendo contar el proyecto constructivo con un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90. El diseño de los accesos de las carreteras cumplirá con la normativa vigente en materia de carreteras y que es la siguiente:

- Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento.
- Trayectorias de Giro de vehículos a baja velocidad (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de agosto de 1988.
- Recomendaciones para el proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de enero 1967.
- Recomendaciones para el proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de junio de 1967.
- Accesos a las carreteras del estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de servicio, aprobada por Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento.

4.5. Será precisa la autorización específica para todos aquellos casos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles con las indicaciones anteriores antes de la ejecución de cualquier obra. En este sentido se podrán requerir autorizaciones expresas, del análisis que se haga del proyecto, para los siguientes aspectos:

- Accesos de carretera
- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.
- Plantaciones en zona de protección
- Construcción de vallado
- Obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley 9/90.

Los cruces de las carreteras se efectuarán en mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altere el pavimento de la carretera. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,50 metros. El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en

ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

En los cruces, los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo. El gálibo mínimo sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones del artículo 33.2 del reglamento de Alta Tensión, no pudiendo ser inferior en todo caso a siete (7) metros. Se deberá especificar, en su caso, el tipo y densidad de las plantaciones en zonas de protección. Se deberá indicar, en su caso, la tipología de valla a emplear en los cerramientos.

Artículo 210.2. Caminos públicos (OE).

1. Los caminos públicos del municipio se consideran bienes de dominio y uso público destinados al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada. Todos los caminos públicos del municipio quedan clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

2. El Ayuntamiento cuenta con un inventario de caminos públicos en el marco de una ordenanza municipal.

3. Se establecen las siguientes características para los caminos públicos dentro del suelo rústico:

- La anchura de todos los caminos públicos se establece en un mínimo de seis (6) metros, si bien la futura ordenanza podrá verificar tal anchura en el momento de su redacción.
- No se establece línea de edificación a los ejes de caminos, únicamente se establece que la línea de vallado o cerramientos de los terrenos se fije a cinco (5) metros del eje de los caminos.
- Tales dimensiones se considerarán en todas aquellas zonas donde el presente Plan General de Ordenación Urbana no haya establecido alineaciones por encontrarse en un suelo urbano o urbanizable, donde regirán las condiciones propias del régimen de este suelo.

4. En los caminos públicos es de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM.02.01.1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM.25.05.2009).

Artículo 211. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Ferrocarriles (OE)

1. En estas infraestructuras ferroviarias es de aplicación la legislación siguiente:

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

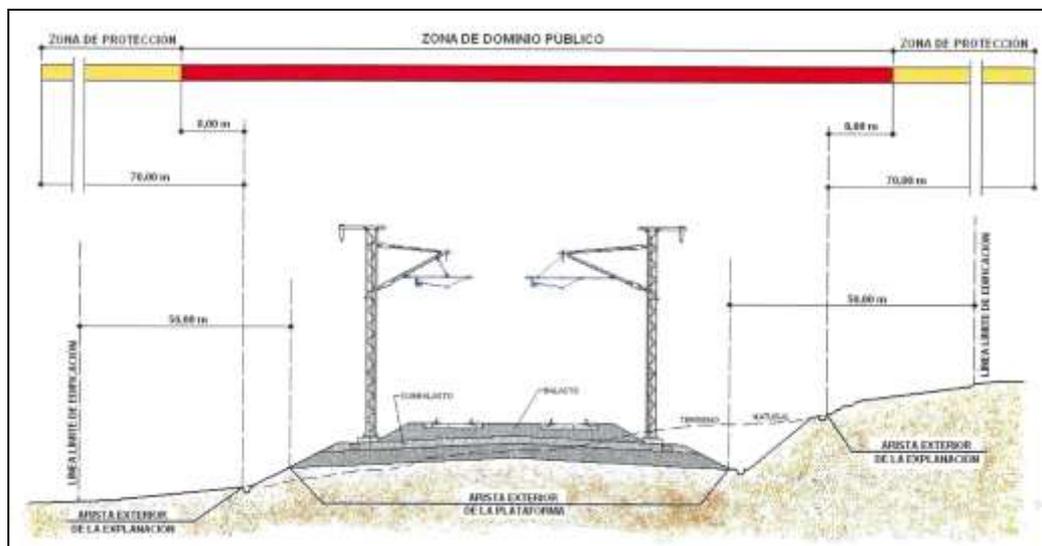
2. Para las actuaciones a realizar en el municipio se debe cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación, y que se regulan en los artículos 25, 26, 27, 28, 30, 34, 36 y 39 del Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada.

3. En este suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras ferroviarias, se observarán las siguientes distancias:

- a) La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- b) Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que

formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (cinco metros en el caso de los suelos urbanos calificados previamente como urbanos).

- c) La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.
- d) La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.



Estas distancias no operan lógicamente en las zonas urbanas. Asimismo se exceptúan en este último caso las zonas con líneas férreas soterradas, cubiertas con losas y los túneles.

4. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento citado, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

5. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria, de acuerdo con el artículo 26 del Reglamento citado.

6. Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c).

7. Cualquier actuación que se quiera efectuar en la zona de afección de las líneas de ferrocarril deberá contar con la autorización correspondiente del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), haciendo constar que será preceptiva la instalación de un cerramiento tipo a lo largo de la línea de contacto de la parcela con el ferrocarril y la adecuada conservación del mismo.

8. En las actuaciones colindantes con el ferrocarril, al margen de cualquier afección que se haga en la zona de afección ferroviaria, será preceptiva la instalación del correspondiente cerramiento tipo a lo largo de la línea de contacto con el ferrocarril y la adecuada conservación del mismo, a cargo del promotor, agente urbanizador o titular de la instalación, siempre con la previa autorización de la administración de infraestructuras ferroviarias.

Artículo 212. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Líneas de tendido eléctrico (OE).

1. A los efectos de este Plan General Municipal de Ordenación Urbana no se establece ninguna protección para las redes de baja tensión. Para el resto de las líneas de media y alta tensión se atenderá a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento de líneas aéreas eléctricas de alta tensión, aprobado por el Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre.

2. En el suelo de protección de infraestructuras de líneas de tendido eléctrico no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo relativas a las distancias de protección de las actividades y construcciones.

3. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
 - Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
 - Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
 - Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
 - Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).
 - Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

4. De acuerdo con el Real Decreto 223/2008 cumplirán las siguientes condiciones:

- No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.
- Las distancias de las líneas de alta tensión a edificaciones, carreteras, ferrocarriles y arbolado deberán ajustarse al Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, y en especial en la instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07.
- En este sentido no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados: $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$ en metros, con un mínimo de cinco (5) metros, y en la que D_{el} se obtiene de la siguiente tabla en función de la tensión más elevada de la línea:

Tensión red KV	D _{el} metros	D _{pp} metros
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

- No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán los siguientes:
 - Sobre puntos accesibles a las personas: 5,5 + D_{el}, con un mínimo de 6 metros.
 - Sobre puntos no accesibles a las personas: 3,3 + D_{el}, con un mínimo de 4 metros.
- Existirá una zona de protección del arbolado en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados: D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el} en metros, con un mínimo de dos (2) metros, y en la que D_{el} se obtiene de la anterior tabla en función de la tensión más elevada de la línea.
- El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se situarán a una distancia de la arista exterior de la calzada superior a vez y media su altura, y siempre por detrás de la línea de edificación.

Artículo 213. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Conducciones de servicios (OE).

1. Se establece una banda de protección de tres (3) metros a lo largo del trazado de cualquier conducción de abastecimiento de agua, saneamiento, o suministro de cualquier tipo de energía o de telecomunicaciones. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial correspondiente a cada tipo de conducción.

2. En el suelo de protección de infraestructuras de conducciones no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo relativas a las distancias de protección de las actividades y construcciones siguientes:

- Se estima la zona de servidumbre por dos bandas de tres (3) metros de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.
- En estas bandas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.

Artículo 214. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de protección (OE).

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico será de aplicación el procedimiento recogido en la sección IX.3 de las presentes normas urbanísticas.

SECCION VII.4. CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LAS UNIDADES MINIMAS DE CULTIVO

Artículo 215. La unidad mínima de cultivo (OE).

1. La unidad mínima de cultivo (UMC) según la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas (BOE 13.06.1958), en el municipio de Toledo es:

- UMC en secano 3,00 hectáreas.
- UMC en regadío 0,25 hectáreas.

2. Las superficies anteriores estarán en vigor en tanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley 4/2004, de 18 de mayo, de Explotación Agraria y Desarrollo Rural en Castilla-La Mancha, que podrá

fijar otras distintas, las cuales se deberán aplicar, en ese caso, a partir de la entrada en vigor de dicho reglamento.

3. De acuerdo con el artículo 24 de la Ley 3/2008 de 12 de junio (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre) de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla-La Mancha, serán indivisibles, salvo causa no imputable al propietario, las parcelas forestales de superficie inferior a cien (100) hectáreas.

SECCION VII.5. CONDICIONES QUE REGULAN LOS NUCLEOS DE POBLACION.

Artículo 216. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación (OE).

1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.2º. f) del artículo 54 TRLOTAU, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas donde se pueda presumir de una finalidad urbanizadora, por existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

En el sentido de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 10.b) del Reglamento de suelo rústico, se entiende por núcleo de población:

- a) Todo conjunto de edificaciones o instalaciones con usos admisibles en áreas urbanas (residenciales comerciales o industriales), cuando su estructura parcelaria esté claramente diferenciada de la del entorno rústico, con lotes de tamaño normalmente más pequeño, relacionados entre sí por vías de comunicación de carácter público o comunitario, en las que eventualmente pueden instalarse servicios urbanísticos.
- b) Existe formación de núcleo de población, aunque se mantenga la estructura parcelaria rústica, cuando se observe una concentración de edificaciones con usos habituales de las áreas urbanas, que cuenten con intensidades superiores a las señaladas en el planeamiento, o en estas normas urbanísticas, para el suelo rústico.
- c) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres (3) unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

2. Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población en los siguientes casos:

- Cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de cincuenta (50) metros del suelo urbano, medidas en el centro de aquellas. No se establece ninguna limitación ni distancia mínima al suelo urbanizable.
- Cuando se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones de distintas unidades rústicas, en un círculo de cincuenta (50) metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

3. No se considerarán en principio como núcleos de población los conjuntos tradicionales de edificaciones ligados a explotaciones agrarias extensivas, mientras se mantengan dentro de la finca que justifica su existencia y no se produzcan segregaciones. Las condiciones de edificación en estos conjuntos se regulan en estas ordenanzas.

Artículo 217. Condiciones objetivas para evitar la formación de núcleo de población (OE).

1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.2º. f) del artículo 54 TRLOTAU, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas donde se pueda presumir de una finalidad urbanizadora, por existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. Con independencia de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 y su modificación por la Orden de 01 de febrero de 2016, es imprescindible controlar las segregaciones excesivas en suelo rústico.

3. Para ello y al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población por vías ajenas al planeamiento urbanístico, se prohíben las parcelaciones en suelo rústico de reserva que incumplan la unidad mínima de cultivo (UMC).

Únicamente se admiten superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo cuando se trate de la ejecución de actividades de entretenimiento, mantenimiento, conservación o servicio de obras públicas, de ejecución de actividades de telecomunicación o que se añadan a predios colindantes, siempre que se reseñe tal uso en el Registro de la Propiedad y con sujeción a lo marcado en el Reglamento del suelo rústico.

4. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.b.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

SECCION VII.6. CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO DE RESERVA

Artículo 218. Condiciones para el desarrollo de programas de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva (OE).

1. De acuerdo con el artículo 84 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución y en aplicación del apartado 1.g) del artículo 9 del Reglamento de Suelo Rústico, en el supuesto de plantearse una actuación urbanizadora sobrevenida en suelo rústico, será de aplicación la regulación correspondiente a la Consulta previa establecida en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 y apartado 7 del artículo 64 del TRLOTAU, así como las determinaciones del artículo 36 de la Sección 8ª del Capítulo II del Título IV del Reglamento de Suelo Rústico.

En este sentido se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los interesados que desean llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 TRLOTAU y los artículos 13 y 36 del Reglamento de Suelo Rústico, consultar previamente al municipio sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.
- La consulta previa, con independencia de ajustarse a los artículos mencionados anteriormente, deberá justificar además los siguientes aspectos básicos:
 - Justificación de mantenimiento del modelo territorial previsto en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.
 - No se podrá proponer ningún nuevo desarrollo residencial que modifique el modelo de desarrollo sostenible previsto en dicho Plan, de forma que no podrán existir nuevos desarrollos que no conecten con suelos existentes en el mismo.
 - Mantenimiento del programa de desarrollo previsto en el citado Plan.
 - Exteriormente del modelo anterior únicamente se permitirían actuaciones aisladas y autónomas de uso industrial o terciario que no tengan cabida en los suelos clasificados en el presente Plan.
 - Estudio de movilidad peatonal y rodada de la propuesta en el que se analice la integración del nuevo ámbito en el sistema viario del municipio y las posibles afecciones a las carreteras del mismo.

2. En la solicitud de consulta previa, de acuerdo con el artículo 36.2 Reglamento de Suelo Rústico, deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:

- a) *Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña, debiéndose justificar, en caso de actuaciones aisladas, su necesidad y las condiciones de su integración con dicha estructura. Su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.*
- b) *Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, conforme a lo establecido en la letra g) del artículo 9.1, y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.*
- c) *Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.*
- d) *Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público.*

- e) *Informe de sostenibilidad económica de la actuación, con especial referencia a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones, a la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos correspondientes, así como a la conservación de las obras de urbanización.*
- f) *Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen, conforme a lo regulado en el artículo 39.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

3. El Ayuntamiento someterá la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa, debiendo recabarse, de acuerdo con el artículo 36.3 del Reglamento de Suelo Rústico, al menos, los siguientes informes:

- a) *De la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.*
- b) *De la Consejería competente en materia de medio ambiente, tanto sobre los valores como sobre los riesgos naturales de la zona donde se pretende desarrollar la actuación urbanizadora.*
- c) *De la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.*

4. El Pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación. Para ello valorará la pertinencia de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, así como, en su caso, las indicaciones aportadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

5. En el caso de que la resolución sea favorable, de acuerdo con el artículo 36.4 del Reglamento de Suelo Rústico, ésta deberá:

- a) *Contener los criterios mínimos definidores del contenido de la ordenación urbanística, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas, en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*
- b) *Indicar la necesidad de presentar un Programa de Actuación Urbanizadora y de someter su aprobación al procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento.*

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

SECCION VIII.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 219. Los Proyectos de Urbanización (OE).

1. Son los proyectos definidos en el artículo 111 TRLOTAU, y que se desarrollan el artículo 98 RPLOTAU. Son proyectos de obras que tienen por objeto la preparación del suelo para acoger la edificación, desarrollando el planeamiento del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana o de los planes que lo desarrollen.

2. Pueden ser de los siguientes tipos a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

- a) Los Proyectos de Urbanización (PU) en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.
- b) Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

3. Como norma general las obras de urbanización en suelo urbano consolidado, cuando no se encuentren definidas unidades de actuación y se encuentren en zonas de aplicación directa de las ordenanzas, se realizarán como proyectos de obra ordinaria (POPO) y proyectos de urbanización simplificados.

4. Las obras comprendidas en el suelo urbano no consolidado, en las unidades de actuación, y en los sectores de suelo urbanizable, deberán realizarse a través del procedimiento establecido en el TRLOTAU y en sus reglamentos, mediante la ejecución de actuaciones urbanizadoras.

5. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo, u otras determinaciones propias de planeamiento de rango jerárquico superior. Tampoco podrá modificar las previsiones del presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, ni las de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que las desarrollan.

Artículo 220. Costes de las obras de urbanización en una actuación urbanizadora (OE)

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 115 TRLOTAU, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Los sistemas generales de utilización exclusiva, y los particulares de cada unidad se financiarán por los propietarios de cada unidad.

2. Los gastos asumibles en la urbanización de una actuación urbanizadora serán los siguientes:

- a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e) Redacción técnica, estudios ambientales, históricos y arqueológicos, y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

- f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

3. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

4. El reparto de los costes entre los propietarios de una unidad se realizará conforme se establezca en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el terreno objeto de actuación, de acuerdo con lo regulado en el artículo 110 TRLOTAU y concordantes, y en especial conforme el artículo 118 que establece las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Artículo 222. Contenido mínimo de los proyectos de urbanización (OE)

1. El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de los servicios para un ámbito en concreto de suelo urbano o urbanizable. Contendrá, de acuerdo con el artículo 100 RPLOTAU los aspectos siguientes:

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana o en el Plan de desarrollo correspondiente.
- h) Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.
- i) Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

Asimismo deberán contener los siguientes aspectos:

- a) Red de gas.
- b) Red de control de movilidad y tráfico.
- c) Control de calidad de las obras de urbanización.
- d) Recogida de basuras.
- e) Señalización de espacios y vías públicas.
- f) Seguridad y salud de las obras de urbanización.

2. Se considerará también contenido mínimo del proyecto de urbanización el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior o sector o unidad de actuación de los servicios que constituyan objeto de proyecto. Deberán además de resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, también acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

Cuando algunos de los servicios a que se refieren los apartados anteriores, ya estuvieran establecidos con anterioridad, su previsión podrá excluirse, siempre que se justifiquen adecuadamente.

3. Expresamente los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad siguiente:

- Ley 51/2003 de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

4. Los proyectos de urbanización deberán contener un Estudio de Gestión de residuos de construcción y demolición, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Artículo 222. Procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización (OE).

1. La tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 111 de TRLOTAU, y los artículos 146 y 147 del RPLOTAU.

2. La documentación de los Proyectos de Urbanización se corresponderá con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo 111 TRLOTAU, y por el artículo 101 del RPLOTAU que establece lo siguiente:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Mediciones.
- e) Cuadros de precios descompuestos.
- f) Presupuesto.
- g) Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.
- h) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

2. La documentación se podrá desglosar en los documentos previstos en los apartados siguientes de este título. Los Proyectos deberán estar suscritos y firmados por técnicos competentes, y las obras de urbanización deberán ejecutarse bajo dirección de técnico competente.

3. En las aprobaciones de los proyectos de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la normativa en materia de accesibilidad.

4. Cuando la instalación de los servicios, cuya implantación se pretenda, esté condicionada a autorizaciones de entidades u organismos distintos de los competentes en la aprobación del proyecto, se exigirá con carácter previo a la aprobación definitiva la conformidad expresa de la entidad u organismo interesado.

5. La documentación a que se refiere este artículo y los siguientes, se podrá desglosar con mayor detalle en una Ordenanza Municipal que defina los aspectos en concreto para cada uno de los proyectos específicos de cada servicio, cuya implantación se prevea en el proyecto de urbanización.

SECCION VIII.2. CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA, DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN, DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, DE ALUMBRADO PÚBLICO, DE GAS Y DE TELECOMUNICACIONES.

SUBCAPITULO VIII.2.1. NORMAS ESPECÍFICAS DE LA RED VIARIA

Artículo 223. Condiciones de diseño de las obras de la red viaria: Dimensiones

1. El ancho y las características de los perfiles de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que les corresponda dentro del sistema vial.

Las secciones mínimas entre alineaciones o cerramientos, que delimitan el dominio público, serán las siguientes:

Tipo de vial	Anchura mínima metros
Calle peatonal	4,00
Calle rodada unidireccional	10,00
Calle rodada bidireccional	12,00

Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura estarán divididas en dos aceras y una calzada. Contarán con una anchura mínima de diez (10) metros de ancho, en el caso de circulación de un único sentido y de doce (12) metros para las de doble sentido. En estos dos casos se podrá contar con una única banda de aparcamiento en uno de los lados.

Las calles rodadas en zonas con uso residencial plurifamiliar de nueva apertura con doble banda de aparcamientos deberán contar con una anchura mínima de trece (13) metros para un único sentido de circulación y de quince (15) metros para doble sentido de circulación.

3. El ancho definitivo deberá justificarse en función del cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento establecidas en el RPLOTAU y en materia de accesibilidad.

En los planeamientos se establecerán las provisiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y en su caso, al margen de las bandas de circulación.

4. En todas las calles de nueva apertura deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en Castilla-la Mancha, así como 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.

Todo itinerario peatonal accesible deberá tener una pendiente longitudinal máxima del seis por ciento (6%), deberá contar con una anchura mínima de ciento ochenta (180) centímetros y una altura libre de paso no inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

5. Se recomienda que los viales de nueva apertura definan dentro de su anchura distintas bandas con el fin de poder diferenciar los usos.

- a) Banda de tránsito. Situada junto a la alineación o cerramiento que define el dominio público, deberá existir libre de cualquier obstáculo o elemento una banda mínima de ciento ochenta (180) centímetros con una altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros.
- b) Banda de mobiliario urbano. En aquellas calles de mayor anchura se podrá ubicar una banda destinada a ubicar el mobiliario urbano o el arbolado, de forma que se garantice la liberalización de la banda anterior. La anchura mínima de esta banda será de ochenta (80) centímetros.
- c) Banda de aparcamiento. En aquellas calles con aparcamiento se definirá la banda de aparcamiento con distintas anchura en función del tipo de aparcamiento en línea o en batería.

6. Se deberán tener en cuenta las siguientes medidas de mejora ambiental:

- Los viales se diseñarán promoviendo una reducción de la impermeabilización de los asfaltados (materiales porosos, tramas verdes de hormigón, etc.) para favorecer el filtrado natural del terreno.

- Las obras reducirán al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje. En el caso de afección a la red de drenaje se deberán hacer las obras de restitución necesarias.
- Las vías y calles, los caminos, los aparcamientos, y el resto de espacios de comunicación rodada deberán estar definidas y marcadas para así evitar las salidas accidentales de estas zonas. Se deberá tener especial cuidado en los cruces con las zonas peatonales, espacios libres de uso público y las vías pecuarias.
- En la medida de lo posible se reducirá el paso de maquinaria destinada a la ejecución de las obras de urbanización y construcción fuera de las calles, vías y caminos habilitados para la obra.
- En las zonas donde se vayan a realizar obras de urbanización o construcción se deberán cercar con un cerramiento, que deberá estar adaptado a las necesidades de la maquinaria que se emplee para permitir una maniobrabilidad adecuada de esta. Dicha delimitación es simplemente para evitar los pasos innecesarios sobre zonas impropias en la actuación de la maquinaria, ya que lo único que podrían provocar son destrozos en el suelo y en la vegetación.
- Se deberá tener especial atención a las reparaciones o cambios de aceite de la maquinaria. Estos vertidos tendrán que ser transportados a vertederos controlados, nunca serán vertidos y en ningún caso sobre el suelo. La revisión periódica de la maquinaria que se vaya a utilizar durante las obras, evitará también la pérdida accidental de lubricantes o aceites sobre el suelo.
- Con el fin de evitar la contaminación acústica en la pavimentación se realizará con un tratamiento adecuado en función de los usos, de forma que se alternen adoquinados, pavimentos de colores en zonas peatonales, o de coexistencia, pavimentos sonorreductores en zonas especialmente sensibles al ruido.

Artículo 224. Condiciones de diseño de la red viaria: Longitudes máximas de la red viaria

1. La red viaria de nuevo trazado, en zonas con uso mayoritario residencial, se integrará en una malla general de forma que cumpla las siguientes condiciones mínimas:

- La distancia máxima entre intersecciones de las vías públicas rodadas, será de doscientos (200) metros.
- La distancia máxima entre vías públicas peatonales será de cien (100) metros. Se podrá contabilizar, a estos efectos, tanto las vías rodadas como las zonas verdes.
- La longitud máxima de los fondos de saco será cincuenta (50) metros, contados desde la alineación o cerramiento que define el dominio público.
- El diámetro mínimo de los fondos de saco será de veinte (20) metros, entre las alineaciones o cerramientos que define el dominio público.
- Las soluciones de las vías públicas se deberán ajustar al Código de Accesibilidad y a la Orden VIV/561/2010.

2. La red viaria de nuevo trazado, en zonas con uso mayoritario industrial o terciario, no se establece limitación alguna en cuanto a longitudes se refiere. En estos casos los fondos de saco deberán contar con un diámetro mínimo de treinta (30) metros, entre las alineaciones o cerramientos que define el dominio público.

Artículo 225. Condiciones de diseño de la red viaria: Materiales

1. La calzada estará constituida por un firme flexible compuesto, al menos, por las siguientes capas:

- Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de quince (15) centímetros.
- Base de grava-cemento u hormigón de quince (15) centímetros de espesor, en zonas residenciales y de veinte (20) centímetros en las zonas industriales.
- Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco (5) centímetros en zonas residenciales y de ocho (8) centímetros en las zonas industriales.

La calzada estará limitada por bordillos. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante. Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.

2. Las aceras, que deberán tener un ancho mínimo de ciento ochenta (180) centímetros, estarán constituidas, al menos, por:

- Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m³) no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.
- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de *cuatro pastillas*, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m³) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

Las aceras estarán limitadas por bordillos, que tendrán las siguientes características:

- El bordillo estará elevado para la separación de la calzada.
- El bordillo estará rasante para la separación de las zonas ajardinadas.
- Será obligatorio la colocación de bordillos en los alcorques y en los cambios entre las aceras y las zonas verdes.
- Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida.

3. Los bordillos serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 Kg/cm² cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m³ no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) centímetros, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

4. Los cruces de servicios bajo el pavimento se realizarán mediante galerías o pasos hechos con muretes de fábrica de ladrillo, sobre una solera de hormigón, y tapa de hormigón, o con pasos prefabricados.

Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento el corte de la zanja en éste será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

Artículo 226. Excepciones a las normas de pavimentación

1. En el Casco Histórico de Toledo y en el resto de las zonas protegidas de la ciudad las dimensiones anteriores no serán preceptivas. Tampoco lo serán en aquellos emplazamientos que por sus particularidades físicas actuales sea inviable cumplir con las dimensiones o pendientes indicadas.

2. En el Casco Histórico de Toledo el Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza específica a este respecto en la que se dé respuesta a las particularidades del mismo.

SUBCAPITULO VIII.2.2. NORMAS ESPECÍFICAS DE PARA LAS REDES DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA (OD)

Artículo 227. Objeto de estas normas técnicas sobre redes de abastecimiento de agua

1. El Ayuntamiento de Toledo será el encargado de comprobar y exigir el cumplimiento de los términos de estas normas, función que podrá desarrollar a través de la entidad gestora del servicio correspondiente.

2. Estas normas técnicas tienen por objeto definir:

- Los materiales que componen las redes de abastecimiento y que se encuentran aceptados por el Ayuntamiento de Toledo.
- La ejecución de los diferentes tipos de acometidas a las redes de abastecimiento.
- Instrucciones de montaje y pruebas a realizar.
- En ella no se incluyen los criterios de cálculo ni de proyecto que deberán ser desarrollados por el proyectista.

3. Estas normas técnicas son aplicables a:

- Las redes existentes en la ciudad de Toledo que deban ser modificadas.

- Los proyectos elaborados y redactados por los servicios municipales.
- A las nuevas redes que se puedan ejecutar.

4. Los materiales a emplear en estas redes se regularán a través de ordenanza municipal.

Artículo 228. Disposiciones generales sobre redes de abastecimiento de agua

1. El promotor, ya sea público o privado, deberá remitir el proyecto de obra de la red de distribución de agua potable al Ayuntamiento de Toledo previamente a su ejecución, con la solicitud de licencia de obra.

El Ayuntamiento de Toledo, antes de proceder a la aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes podrá solicitar un informe de la entidad gestora del servicio sobre si los citados proyectos recogen las prescripciones técnicas fijadas en estas Normas Técnicas.

2. El incumplimiento del deber de solicitud de informe previo o de presentación de los proyectos así como la violación por estos o durante la ejecución de las obras de lo establecido en estas Normas Técnicas, dará lugar a la negativa del Ayuntamiento de Toledo a la recepción del conjunto de la instalación y a la no contratación del servicio de abastecimiento.

3. El Ayuntamiento de Toledo, con la colaboración de la entidad gestora del servicio, tras someter los materiales a las correspondientes pruebas, ensayos y aprobación del proceso de fabricación y suministro, fijará cuales de ellos son aceptados para su instalación en las redes de abastecimiento a ejecutar en su ámbito de actuación.

4. La resolución de cuestiones técnicas no previstas en el presente documento, así como la interpretación de éste, serán competencia de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Toledo.

5. La presente normativa se entiende como complementaria de todas aquellas disposiciones legales que sean de aplicación a un abastecimiento de agua potable, entre otras las siguientes:

- Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua (Orden 09-12-75 del Ministerio de Industria; BOE 13.01.76).
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden 28-07-74 del Mº Obras Públicas, BOE 02.10.74).
- Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones (MOPU 1.977).
- Orden de 28 de Diciembre de 1988 por el que se regulan los contadores de agua fría.
- Reglamento del Servicio de Agua del Ayuntamiento de Toledo, aprobado por acuerdo plenario de 17 de diciembre de 1997 (BOP 05.02.1998).

Artículo 229. Definiciones sobre elementos de las redes de abastecimiento de agua

1. Red de distribución.

La red de distribución será el conjunto de tuberías y todos sus elementos de maniobra y control, que instalados dentro del ámbito territorial de la entidad suministradora, y en terrenos de carácter público o privado, previa constitución de la oportuna servidumbre, conducen agua potable a presión, y de la cual se derivan las acometidas para los abonados.

2. Arteria.

La arteria será aquella tubería, y sus elementos, de la red de distribución que enlazan diferentes sectores de la zona abastecida, sin que en ella puedan realizarse acometidas.

3. Conducciones viarias.

Se clasifican como conducciones viarias las tuberías de la red de distribución que discurren a lo largo de una vía pública o privada, previa constitución de la oportuna servidumbre, y de las que se derivarán, en su caso, las acometidas para los suministros, bocas de riego, y tomas contra incendios.

4. Acometida.

Comprende el conjunto de tuberías y otros elementos que unen las conducciones viarias con la instalación interior del inmueble que se pretende abastecer.

5. Instalaciones interiores de suministro de agua.

Se entenderá por instalación interior de suministro de agua el conjunto de tuberías y sus elementos de control, maniobra y seguridad, posteriores a la llave de registro en el sentido de la circulación normal del flujo de agua y siempre a partir de la fachada del inmueble.

6. Tubería.

Se entenderá por tubería la sucesión de tubos convenientemente unidos, con la intercalación de todos aquellos elementos que permitan una económica y fácil explotación del sistema, formando un conjunto convenientemente aislado del exterior, que conserve las cualidades esenciales del agua para el suministro público, impidiendo su pérdida y contaminación. Tubo será el elemento recto de sección circular y hueco, que constituye la mayor parte de la tubería.

7. Junta.

Elemento que se utiliza para enlazar los tubos y piezas especiales.

8. Piezas especiales. Elementos que se utilizan para unir los distintos tubos en condiciones particulares. Las piezas especiales son:

- Derivaciones. Es toda aquella pieza que se utiliza para bifurcar una tubería.
- Reducciones. Es toda aquella pieza que une dos tubos de distintos diámetros en el sentido del eje de la tubería.
- Curvas. Es toda aquella pieza que une dos tubos generalmente del mismo diámetro y se utiliza para cambiar la dirección de la tubería.

9. Válvulas.

Elemento que intercalado en una tubería se utiliza para modificar las condiciones de suministro. Podemos considerar los distintos tipos de válvula:

- De corte. Es aquella válvula que puede interrumpir el suministro temporalmente.
- Reductora. Es aquella válvula que regulando el caudal en función de la demanda, mantiene una presión determinada en la red.
- De retención. Es aquella válvula que permite la circulación del agua en un solo sentido.

10. Ventosa y desagüe.

- Ventosa es el elemento que instalado en la red permite la admisión o expulsión del aire.
- Desagüe es el elemento de la red que situado en un punto bajo permite el vaciado de un sector de la misma.

12. Boca de riego.

Es el elemento conectado a la red que se utiliza como toma de agua de uso exclusivo de riegos en jardines o calles.

13. Hidrante.

Es el elemento que se utiliza en la red para toma de agua de uso exclusivo contra incendio.

14. Estación de toma de muestras

Deberá existir un elemento para la toma de muestras en todos los tramos representativos de las redes. Dicho elemento deberá tener conexión con la red a través de una acometida específica y estar dotado de desagüe. Deberá permitir la toma de muestras representativas de agua para su análisis y evaluación de calidad, conforme a la reglamentación técnica sanitaria de aguas de consumo humano.

15. Otras Definiciones.

- Presión estática (P_e). En un punto de la red es la suma de la presión producida por una columna de agua de altura igual a la diferencia de cota entre el origen del suministro y el punto considerado, y la presión en dicho origen de suministro.
- Presión de servicio (P_s). Es la existente en cada momento y punto de la red durante el régimen normal de funcionamiento.

- Presión máxima de trabajo (P_t). Es la suma de la máxima presión de servicio y las sobrepresiones.
- Presión normalizada (P_n). Es la presión con arreglo a la cual se clasifican y timbran los tubos, accesorios, piezas especiales y elementos de la red.
- Diámetro del tubo (D).
- Espesor de la pared del tubo (e).
- Carga de rotura a tracción del material del tubo (M_r).
- Presión de rotura (P_r). Es la presión hidráulica interior que produce una tracción circunferencial en el tubo. Su valor será:
 - $P_r = 2e / D \times M_r$
- Dotación. Es el consumo de cálculo considerado para atender las necesidades de suministro de agua.

16. Sistema de Unidades.

Se considerará el sistema de unidades de medida SI (Sistema Internacional) de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1317/1989, de 20 de Octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medida.

- Longitud: metro (m)
- Masa: Kilogramo (kg)
- Tiempo: segundo (s)
- Fuerza: Newton (N)
- Unidad derivada Presión Pascal (Pa) = N/m^2

Relaciones con otras unidades usuales

- Kilogramo-fuerza (kgf) $1 \text{ Kgf} = 9,80665 \text{ N}$
- Megapascal (MPa) $1 \text{ MPa} = 1 \text{ N/mm}^2$
- Atmósfera (atm) $1 \text{ atm} = 1.01325 \times 10^5 \text{ Pa}$
- Bar (bar) $1 \text{ bar} = 10^5 \text{ Pa}$
- Metro de columna de agua (m.c.a.) $1 \text{ mca} = 9,80665 \times 10^3 \text{ Pa}$
- $1 \text{ kgf/cm}^2 = 9,80665 \times 10^5 \text{ Pa}$

Artículo 230. Criterios generales de diseño de las redes abastecimiento de agua: Tipo de red de distribución y Polígonos de la red.

1. Las redes de abastecimiento de agua deberán situarse bajo acera, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

2. Deberán completarse todos los ramales de la red existente de forma que ninguno pueda quedar en final de red, sino que queden conectados a la red proyectada del ámbito correspondiente, cerrándose mallas y circuitos.

La determinación del punto de conexión a la red general corresponderá al Ayuntamiento de Toledo, así como su ejecución. Esta función podrá ser realizada a través de la entidad gestora del servicio.

3. La separación entre las redes de agua y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, serán las fijadas en el artículo de separación entre redes de agua y los restantes servicios.

4. En nuevas urbanizaciones, las redes podrá ejecutarlas, previa comunicación, cualquier empresa, cumpliendo lo exigido en estas normas. El Ayuntamiento de Toledo, así como la entidad gestora del servicio, en estos casos, ejercerá una función de vigilancia.

5. El Ayuntamiento de Toledo podrá exigir en todo caso que en los proyectos de urbanización, viales, edificios, etc. que contemplen la renovación o implantación de redes de abastecimiento o alcantarillado, o bien la restitución de las mismas como servicio afectado, se tengan en cuenta los servicios de previsión de servicio a terceros a través de dichas redes, o de previsión de desarrollo a futuro. En este caso el Ayuntamiento de Toledo será quién fije los criterios de dicha previsión.

6. Tipo de red de distribución.

Al objeto de procurar un mejor reparto de la presión, garantizar el servicio y para evitar finales de tuberías en los que pueden producirse problemas de contaminación, las redes de distribución serán del tipo mallada.

Únicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco, será permitido instalar una red en forma de árbol. En estos casos, cada ramal comenzará siempre con una válvula de corte y terminará con una brida ciega donde se instalará una boca de riego como sistema de purga siempre que en su recorrido no existan puntos marcadamente bajos, en cuyo caso se instalará en ellos.

Las redes y sus ramales se diseñarán obligatoriamente siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables de acceso libre permanente, siendo los tramos los más rectos posible.

En los viales de más de quince (15) metros de anchura se instalarán dos tuberías bajo ambas aceras. En los viales más estrechos se instalará una tubería preferentemente bajo la acera en la que se prevea la existencia de mayor número de acometidas.

Asimismo se instalarán dos tuberías en los trazados en los que pueda existir más de una acometida cada seis (6) metros.

7. Polígonos de la red.

La red de distribución se dividirá en polígonos y el tamaño máximo de los mismos quedará limitado por las siguientes determinaciones:

- No constará de más de dos mallas o de mil (1.000) metros de tubería.
- No abastecerá a más de setecientos cincuenta (750) habitantes.
- La extensión superficial que encierre no superará los veinticinco mil (25.000) metros cuadrados de superficie.

Las válvulas de corte que definen los polígonos se instalarán próximas a las derivaciones, y en los puntos bajos relativos de cada uno de ellos se instalarán desagües acometidos a la red del alcantarillado siempre que existan.

Se instalarán válvulas de corte en todos los ramales que partan de un nudo o cambio de dirección.

Se instalarán mecanismos de purga automática de aire en tuberías de diámetro igual o superior a trescientos cincuenta (350) milímetros y purgadores en el resto.

8. Acabados exteriores de los registros

Las tapas de los registros de los elementos necesarios de la red, deberán adecuarse en su material y colocación al ámbito en el que se encuentran, debiendo contar con la correspondiente homologación como si de mobiliario urbano se tratase.

En el ámbito del Casco Histórico de Toledo y en el resto de las zonas protegidas de la ciudad el acabado exterior deberá quedar integrado con el mismo material del viario en aquellas tapas que excedan de una superficie de seiscientos cincuenta (650) centímetros cuadrados, siempre que por la topografía y disposición del elemento sea posible. Se exceptúa este aspecto en los registros del sistema contraincendios.

Artículo 231. Cruces de Tuberías: Separación entre las redes de agua y los restantes servicios.

1. En los cruces de tuberías se realizarán siempre mediante piezas en T de modo que forme el tramo recto la tubería de mayor diámetro. Siempre y cuando sea a juicio de la Entidad Gestora justificable técnicamente podrá llevarse a cabo instalaciones alternativas.

Los diámetros de los accesorios en T, siempre que existan comercialmente, se corresponderán con los de las tuberías que unen, de forma que no sea necesario intercalar reducciones.

2. Las conducciones de abastecimiento de agua se deberán situar por encima de las conducciones de alcantarillado y saneamiento.

3. Asimismo es aconsejable que las tuberías de abastecimiento de agua discurren siempre a inferior cota de las canalizaciones de gas.

4. Las separaciones mínimas entre las tuberías de abastecimiento de agua y los conductos de los demás servicios serán las siguientes:

SERVICIO	SEPARACIÓN PLANTA cm	SEPARACIÓN ALZADO cm
Alcantarillado	60	50
Gas	50	20
Electricidad (en alta)	30	30
Electricidad (en baja)	20	20
Telecomunicaciones	30	30

Como norma general, bajo calzadas con tráfico rodado la profundidad mínima, medida desde la generatriz superior del tubo a la rasante de la vía será de un (1) metro. En aceras y lugares sin tráfico podrá reducirse este recubrimiento hasta sesenta (60) centímetros.

Artículo 232. Desagües de la red.

Todos los sectores en que pueda dividirse la red, mediante válvulas de seccionamiento, deberán disponer de una descarga en el punto más bajo.

Se proyectarán como una derivación y su diámetro será de ochenta (80) milímetros de forma que se garantice el vaciado de la totalidad del sector a desaguar.

Se conectarán a un pozo de la red de pluviales (si existe) o bien a cauces naturales, y en último extremo un pozo de la red de alcantarillado, vertiendo necesariamente a cota elevada y garantizando en cualquier caso la imposibilidad de retorno, mediante arqueta sifónica y válvula de retención.

Artículo 233. Diámetro mínimo de las tuberías.

El diámetro mínimo a utilizar en la red será de ochenta (80) milímetros. La tubería que abastezca a instalaciones que requieran una especial protección contra incendios será como mínimo de ciento cincuenta (150) milímetros.

En acometidas el diámetro mínimo a utilizar será el especificado en las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, en la Orden 09-12-75 del Ministerio de Industria (BOE 13.01.76)

Artículo 234. Instalaciones contraincendios.

1. Las acometidas para redes de incendio se dimensionarán teniendo en cuenta el Código Técnico de la Edificación.

Las instalaciones contra incendios serán absolutamente independientes de las destinadas a cualquier otro fin, y de ellas no podrá efectuarse derivación alguna para otro uso.

Queda igualmente prohibido tomar agua de cualquier elemento de estas instalaciones, salvo en el caso de incendio, sin la expresa autorización de la Entidad Gestora.

2. Todas las instalaciones contra incendios de servicio particular dispondrán del contador correspondiente.

3. Cuando la normativa específica de incendios exija una presión en la instalación interior del abonado que no sea la que la Entidad Gestora garantiza, será responsabilidad del abonado establecer y conservar los dispositivos sobre elevación, que le permitan dar cumplimiento a la normativa antes citada.

La conexión a la red pública de distribución de un suministro contra incendios, requerirá la formalización previa del contrato de suministro correspondiente entre la Entidad Gestora y el abonado.

Dichos contratos tendrán la misma tramitación y carácter que los de suministro ordinario y estarán, por tanto, sujetos a las mismas prescripciones reglamentarias que aquellos.

4. En el trazado de las redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios. La distancia máxima entre hidrantes será de doscientos (200) metros.

5. Los hidrantes deben de estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a la circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios público no sea mayor de 200 m.

6. Los hidrantes responderán al modelo bajo rasante y tendrán las siguientes características:

- Presión de trabajo 16 atm.
- Diámetro de la toma 100 mm con racord de salida tipo Barcelona.
- La conexión a la red se efectuará mediante brida PN16 y DN100 mm con la que se enlaza una válvula de compuerta.

Artículo 235. Bocas de riego

Toda boca de riego, deberá montarse sobre una acometida de 1-1/2" a la tubería. Dicha toma deberá contar con todos los elementos de una acometida normal excepto contador. Se situarán en todas las esquinas finales de tubería y cada cien (100) metros en los restantes casos. Siempre en lugares de fácil acceso.

Artículo 236. Acometidas de agua

Las normas para la instalación de las acometidas de agua se regularán a través de ordenanza municipal.

Artículo 237. Normas municipales de ahorro de agua.

El Ayuntamiento de Toledo podrá establecer por ordenanza municipal unas normas para el ahorro de agua.

SUBCAPITULO VIII.2.3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS REDES DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Artículo 238. Objeto de estas normas para las redes de saneamiento y drenaje

1. El Ayuntamiento de Toledo será el encargado de comprobar y exigir el cumplimiento de los términos de estas Normas Técnicas, función que podrá desarrollar a través de la entidad gestora del servicio correspondiente.

2. Estas normas técnicas tienen por objeto definir:

- Los materiales que componen las Redes de Alcantarillado y que son aceptados por el Ayuntamiento de Toledo.
- La ejecución de los diferentes tipos de acometidas a las redes de Alcantarillado.
- Instrucciones de montaje y pruebas a realizar.
- En ella no se incluyen los criterios de cálculo ni de proyecto que deberán ser desarrollados por el proyectista.

3. Estas normas técnicas son aplicables a:

- Las redes existentes en la ciudad de Toledo que deban ser modificadas.
- Los proyectos elaborados y redactados por los servicios municipales.
- A las nuevas redes que se puedan ejecutar.

Artículo 239. Disposiciones generales sobre la red de alcantarillado

1. El promotor, ya sea público o privado, deberá remitir el proyecto de obra de la red de distribución de agua potable al Ayuntamiento de Toledo previamente a su ejecución, con la solicitud de licencia de obra.

El Ayuntamiento de Toledo, antes de proceder a la aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes podrá solicitar un informe de la entidad gestora del servicio sobre si los citados proyectos recogen las prescripciones técnicas fijadas en estas Normas Técnicas.

2. El incumplimiento del deber de solicitud de informe previo o de presentación de los proyectos así como la violación por estos o durante la ejecución de las obras de lo establecido en estas Normas Técnicas, dará lugar a la negativa del Ayuntamiento de Toledo a la recepción del conjunto de la instalación y a la no contratación del servicio de alcantarillado.

3. El Ayuntamiento de Toledo, con la colaboración de la entidad gestora del servicio, tras someter los materiales a las correspondientes pruebas, ensayos y aprobación del proceso de fabricación y suministro, fijará cuales de ellos son aceptados para su instalación en las redes de alcantarillado a ejecutar en su ámbito de actuación.

4. La resolución de cuestiones técnicas no previstas en el presente documento, así como la interpretación de éste, será facultad del Servicio de Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Toledo.

5. La presente normativa se entiende como complementaria de todas aquellas disposiciones legales que sean de aplicación a una red de saneamiento, y entre otras las siguientes:

- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre sobre normas aplicables al tratamiento de aguas residuales (BOE 30.12.1995).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991.
- Ley 12/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).
- Normas del Plan hidrológico del Tajo.
- Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua (Orden 09-12-75 del Ministerio de Industria; BOE 13.01.76).
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de saneamiento del Ministerio de Obras Públicas.
- Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones (MOPU 1.977).
- Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
- Norma UNE-EN 1401-1 Sistemas de canalización en materiales plásticos para saneamiento enterrado sin presión.
- Pr EN 13476. Tuberías estructuradas de materiales termoplásticos para aplicaciones de saneamiento sin presión.
- Código Técnico de la Edificación.

Artículo 240. Definiciones de las redes de alcantarillado

1. Red de Alcantarillado

Es el conjunto de tuberías y todos sus elementos de maniobra y control, que instalados en terrenos de carácter público o privado, previa constitución de la oportuna servidumbre, conducen agua residual o pluvial, y de la cual se derivan las acometidas para los abonados.

2. Acometida.

Comprende el conjunto de tuberías, arquetas, pozos y otros elementos que tienen por finalidad conectar las instalaciones internas de Alcantarillado del abonado en la Red General.

A estos efectos, la delimitación de propiedad se determinará con el plano de la fachada del inmueble o límite de propiedad privada.

3. Pozo o arqueta de acometida.

Será un pozo o arqueta situado en vía pública, junto al límite exterior de la finca o inmueble, siendo el elemento diferenciador entre la Entidad Gestora y el Abonado a efecto de conservación y delimitación de responsabilidad.

4. Tubo de acometida.

Es el tramo de conducto que une el pozo o arqueta de la acometida con el elemento de entronque o unión a la red de alcantarillado.

5. Entronque o unión.

Es el conjunto, bien de piezas especiales, bien de obras de conexión que sirven para enlazar el tubo de la acometida con la red de alcantarillado.

6. Tubería.

Se entenderá por tubería la sucesión de tubos convenientemente unidos, con la intercalación de todos aquellos elementos que permitan una económica y fácil explotación del sistema, formando un conjunto convenientemente aislado del exterior, impidiendo la pérdida de agua y contaminación del terreno. Tubo es el elemento recto de sección circular y hueco, que constituye la mayor parte de la tubería.

7. Junta.

Elemento que se utiliza para enlazar los tubos y piezas especiales.

8. Piezas especiales.

Elementos que se utilizan para unir los distintos tubos en condiciones particulares. Las piezas especiales son:

- Derivaciones. Es toda aquella pieza que se utiliza para bifurcar una tubería.
- Reducciones. Es toda aquella pieza que une dos tubos de distintos diámetros en el sentido del eje de la tubería.
- Curvas. Es toda aquella pieza que une dos tubos generalmente del mismo diámetro y se utiliza para cambiar la dirección de la tubería.

9. Sistema de Unidades.

Se considerará el sistema de unidades de medida SI (Sistema Internacional) de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1317/1989, de 20 de Octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medida.

- Longitud: metro (m)
- Masa: Kilogramo (kg)
- Tiempo: segundo (s)
- Fuerza: Newton (N)
- Unidad derivada Presión Pascal (Pa)= N/m²

Relaciones con otras unidades usuales

- Kilogramo-fuerza (kgf) 1 Kgf = 9,80665 N
- Megapascal (MPa) 1 MPa = 1 N/mm²
- Atmósfera (atm) 1 atm = 1.01325 x 10⁵ Pa
- Bar (bar) 1 bar = 10⁵ Pa
- Metro de columna de agua (m.c.a.) 1 mca = 9,80665 x 10³ Pa
- kgf/cm² 1 kgf/cm² = 9,80665 x 10⁵ Pa

10. Arqueta para control de vertidos no domésticos

Esta arqueta deberá existir en todas las instalaciones susceptibles de generar vertidos no asimilados a domésticos que precisen autorización de vertido en los términos y condiciones establecidos en la Ordenanza Reguladora de la Contaminación Ambiental.

En estos casos se exigirá una arqueta final de registro para el adecuado control de los efluentes, fijándose en cada caso las características y dimensiones.

Artículo 241. Criterios generales de diseño de las redes de alcantarillado

1. Los sistemas colectores deberán tener en cuenta los requisitos para el tratamiento de aguas residuales. El diseño, construcción y mantenimiento de los sistemas colectores deberán realizarse con los mejores conocimientos técnicos que no redunden en costes excesivos, en especial por lo que respecta:

- al volumen y características de las aguas residuales urbanas

- a la prevención de escapes
- a la restricción de la contaminación de las aguas receptoras por el desbordamiento de las aguas de tormenta

2. El artículo 28 de las normas del Plan Hidrológico del Tajo, establece los objetivos y criterios básicos de saneamiento y depuración de aguas residuales, y en su apartado 2 se indica:

Con relación al saneamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

- a) Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales. Deberá justificarse al solicitar la autorización de vertido ante el Organismo de Cuenca la tipología que se adopta en función de los riesgos potenciales de las diferentes alternativas para el dominio público hidráulico
- b) En el supuesto de plantearse una agregación entre vertidos, el titular del vertido integrado deberá presentar al Organismo de Cuenca, acompañando a la solicitud de autorización, un estudio específico que permita a éste la valoración de los efectos que, en términos de caudal circulante, producirá sobre los cauces dicha agregación
- c) En cualquier caso, el alcantarillado para pluviales en redes separativas y el común en redes unitarias deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y duración igual al tiempo de concentración asociado a la red.
- d) Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora), limitarán la salida de sólidos.

3. Las redes de alcantarillado de agua deberán situarse en la calzada, preferiblemente en el centro, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

4. La separación entre las redes de agua y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, serán las fijadas en el artículo siguiente.

5. En nuevas urbanizaciones las redes podrá ejecutarlas, previa comunicación, cualquier empresa, cumpliendo lo exigido en estas normas. La entidad suministradora en estos casos, ejercerá una función de vigilancia.

6. El Ayuntamiento de Toledo podrá exigir en todo caso que en los proyectos de urbanización, viales, edificios, etc. que contemplen la renovación o implantación de redes de alcantarillado, o bien la restitución de las mismas como servicio afectado, se tengan en cuenta los criterios de previsión de servicio a terceros a través de dichas redes, o de previsión de desarrollo a futuro. En este caso el Ayuntamiento de Toledo será quién fije los criterios de dicha previsión.

7. La determinación del punto de conexión a la red general corresponderá al Ayuntamiento de Toledo. Esta función podrá ser realizada a través de la entidad gestora del servicio.

8. Acabados exteriores de los registros

Las tapas de los registros de los elementos necesarios de la red, deberán adecuarse en su material y colocación al ámbito en el que se encuentran, debiendo contar con la correspondiente homologación como si de mobiliario urbano se tratase.

En el ámbito del Casco Histórico de Toledo y en el resto de las zonas protegidas de la ciudad el acabado exterior deberá quedar integrado con el mismo material del viario en aquellas tapas que excedan de una superficie de seiscientos cincuenta (650) centímetros cuadrados, siempre que por la topografía y disposición del elemento sea posible.

Artículo 242. Separación entre las redes de alcantarillado y los restantes servicios.

La red deberá discurrir siempre a inferior cota que el resto de los servicios. Las separaciones mínimas entre las conducciones de saneamiento de los demás servicios serán:

SERVICIO	SEPARACIÓN PLANTA cm	SEPARACIÓN ALZADO cm
Abastecimiento	60	50
Gas	50	20
Electricidad (en alta)	30	30
Electricidad (en baja)	20	20
Telecomunicaciones	30	30

Cuando no sea posible mantener estas distancias mínimas de separación, será necesario disponer protecciones especiales aprobadas por el Ayuntamiento o por la empresa suministradora correspondiente, según el caso.

Artículo 243. Características de la red de alcantarillado.

1. Al objeto de facilitar la recuperación de las aguas residuales, las redes de alcantarillado y saneamiento tendrán carácter de ramificadas, no permitiéndose la intersección de conducciones.
2. El trazado de las redes de alcantarillado consistirá, en general, en alineaciones rectas tanto en alzado como en planta entre las que se intercalará un pozo de registro. Estos se ubicarán a una distancia máxima de cincuenta (50) metros, así como en los cambios de alineación o de pendiente.
3. Se deberá asegurar la estanqueidad de todas las conducciones, acometidas o pozos. Las uniones entre tubos serán mediante junta elástica.
4. En general, salvo circunstancias especiales, las aguas residuales circularán por gravedad, evitando bombeos, los cuales solo se podrán autorizar en casos excepcionales y debidamente contrastados.

Las redes de alcantarillado y saneamiento, en los nuevos ámbitos a urbanizar, deberán ser separativas, de forma que se independicen las aguas sucias de las pluviales. El Ayuntamiento podrá eximir de esta separación en casos excepcionales y debidamente contrastados.

5. El diámetro mínimo establecido en las conducciones de alcantarillado y saneamiento será de DN trescientos (300) milímetros. En las acometidas el diámetro mínimo a utilizar será ciento sesenta milímetros.
6. Se deberán dimensionar las redes de aguas pluviales en función de las consideraciones pluviales de la ciudad de Toledo.

Con carácter general los sumideros se situarán cada treinta y cinco (35) metros disminuyendo esta distancia en calles con pendiente o en calles con medianas. En este último caso será obligada la colocación en los bordes de la mediana y en los bordes exteriores junto al aparcamiento en las calles de coexistencia las pendientes de desagüe y los sumideros se podrán colocar en el eje de la vía con las pendientes hacia el eje.

7. Los materiales a emplear en las redes de saneamiento se regularán a través de ordenanza municipal.

Artículo 244. Acometidas de saneamiento

Las normas para la instalación de las acometidas de saneamiento se regularán a través de ordenanza municipal.

SUBCAPITULO VIII.2.4. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL ALUMBRADO PÚBLICO EXTERIOR

Artículo 245. Objeto

Estas normas tienen por objeto establecer las condiciones que deben cumplir las instalaciones de alumbrado exterior, en zonas de dominio público, de nuevas instalaciones, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes, situadas en el término municipal de Toledo, con el fin de mejorar la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía que consumen y la reducción del resplandor luminoso nocturno, sin menoscabo de la seguridad vial, de los peatones y propiedades, que deben proporcionar dichas instalaciones.

Artículo 246. Finalidades

Las presentes normas tienen las siguientes finalidades:

- a) Promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.

- b) Mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas en general.
- c) Prevenir y corregir los efectos del resplandor luminoso nocturno en la visión del cielo.
- d) Minimizar la intrusión luminosa en el entorno doméstico y por tanto, disminuir sus molestias y perjuicios.
- e) Adecuar los requerimientos y características técnicas de las instalaciones de alumbrado exterior a las recomendaciones y normativas vigentes.
- f) Homologar tipos y modelos de los diferentes elementos constructivos de las instalaciones de alumbrado público para conseguir la armonización de los distintos tipos de instalaciones y la disminución de los costes y plazos de instalación y explotación.

Artículo 247. Ámbito de Aplicación

1. Las presentes normas serán de aplicación, en el ámbito del municipio de la ciudad de Toledo, a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de alumbrado exterior, tanto públicos como privados, de nuevas instalaciones, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes.

2. Se considera alumbrado exterior a todo tipo de iluminación al aire libre y recintos abiertos, en zonas de dominio público o privado para su utilización nocturna, realizado con instalaciones estables o esporádicas.

3. De acuerdo con esta definición, el alumbrado exterior comprenderá los siguientes tipos de instalaciones de alumbrado:

- Alumbrado vial
- Alumbrados específicos relativos a pasarelas, pasos subterráneos, pasos de peatones, parques y jardines, glorietas, fondos de saco, aparcamientos y áreas de trabajo exteriores.
- Alumbrado ornamental
- Alumbrado para vigilancia y seguridad nocturna.
- Alumbrado de señales y anuncios luminosos.
- Alumbrado festivo y navideño.
- Alumbrado de instalaciones deportivas y recreativas exteriores.

4. Están excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza:

- Las representaciones específicas de iluminación artística, promocional o divulgativa realizadas por el Ayuntamiento con carácter temporal.
- Autovías, carreteras, líneas de ferrocarril, instalaciones militares y de seguridad ciudadana, instalaciones y dispositivos de señalización de teleféricos y otros medios de transporte de tracción por cable, iluminación producida por la combustión de gas u otro tipo de combustible, y, en general, aquellas instalaciones de competencia exclusiva estatal o autonómica.
- Cualquier otra instalación que la legislación y, en su caso, planificación estatal o autonómica establezcan como excepción a los sistemas de alumbrado.
- Cualquier instalación de alumbrado que se considere accesoria a obras de interés general, estatal o autonómico, o a una actividad de su competencia.

Artículo 248. Disposiciones generales sobre el alumbrado público exterior.

1. El promotor, ya sea público o privado, deberá remitir el proyecto de obra de la red de alumbrado público al Ayuntamiento de Toledo previamente a su ejecución, con la solicitud de licencia de obra.

El Ayuntamiento de Toledo, antes de proceder a la aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes podrá solicitar un informe de la entidad gestora del servicio sobre si los citados proyectos recogen las prescripciones técnicas fijadas en estas Normas Técnicas.

2. El incumplimiento del deber de solicitud de informe previo o de presentación de los proyectos así como la violación por estos o durante la ejecución de las obras de lo establecido en estas Normas Técnicas, dará lugar a la negativa del Ayuntamiento de Toledo a la recepción del conjunto de la instalación y a la no contratación del servicio de alumbrado público exterior.

3. El Ayuntamiento de Toledo tras someter los materiales a las correspondientes pruebas, ensayos y aprobación del proceso de fabricación y suministro, fijará cuales de ellos son aceptados para su instalación en las redes de alumbrado a ejecutar en su ámbito de actuación.

4. La resolución de cuestiones técnicas no previstas en el presente documento, así como la interpretación de éste, será facultad del Servicio de Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Toledo.

5. La presente normativa se entiende como complementaria de todas aquellas disposiciones legales que sean de aplicación a un alumbrado exterior, entre otras las siguientes:

- Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en las Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (BOE 19.11.2008).
- Decreto 842/2002 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucciones Técnicas Complementarias y Normas UNE de referencia (BOE 18.09.2002).
- Normas particulares de la compañía suministradora de energía eléctrica.
- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E. y del Comité Español de Iluminación.

Artículo 249. Niveles de iluminación del alumbrado exterior

1. Serán de aplicación las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-EA-01 y ITC-EA-02 aprobada por Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre (BOE 19.11.2008) en relación con las siguientes iluminaciones:

- Alumbrado vial.
- Alumbrados específicos relativos a pasarelas, pasos subterráneos, pasos de peatones, parques y jardines, glorietas, fondos de saco, aparcamientos y áreas de trabajo exteriores.
- Alumbrado ornamental
- Alumbrado para vigilancia y seguridad nocturna.
- Alumbrado de señales y anuncios luminosos.
- Alumbrado festivo y navideño.

2. Los deslumbramientos se regirán por el apartado 8 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-02 aprobada por Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre (BOE 19.11.2008).

3. Para el cálculo de los niveles de iluminación se tendrá en cuenta la influencia de elementos urbanos que interfieran en la iluminación, y especialmente el arbolado, debiendo considerarse tanto en su estado actual como su crecimiento a largo plazo.

El Reglamento de Eficiencia Energética de las Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus instrucciones técnicas define las distintas situaciones de proyecto, clases de alumbrado y en función de ellas determina los requisitos fotométricos a cumplir, en función de las intensidades medias diarias (IMD) del tráfico de cada vial.

El Ayuntamiento dispone de aforadores en la mayoría de las calles que permiten conocer las IMD, por lo que será el Ayuntamiento el que determine la clase de alumbrado de cada proyecto o instalación de forma concreta e individual.

4. El factor de mantenimiento a emplear en los cálculos luminotécnicos nunca será mayor que 0,67.

5. La eficiencia energética (definida en Reglamento de Eficiencia Energética de las Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus instrucciones técnicas en $m^2 \cdot lux/w$) siempre será superior a los valores fijados a continuación en función del tipo de alumbrado:

- Vial funcional: $45 m^2 \cdot lux/w$
- Vial ambiental: $30 m^2 \cdot lux/w$

6. Todos los datos anteriores se justificarán presentando al menos:

- Cálculos luminotécnicos realizados por ordenador, para cada tipo de vía. Parámetros iniciales considerados. Esquemas de alumbrado. Niveles de iluminación y luminancia conseguidos. Tablas numéricas, curvas isolux e isocandela resultantes. Parámetros de

calidad obtenidos (uniformidad, deslumbramiento, incrementos de umbral, etc) según CIE. Incluirá expresamente ensayos fotométricos realizados por laboratorio ENAC y los cálculos luminotécnicos se presentarán también en archivo informático formato *.dlx o similar.

- Cálculos de eficiencia energética y calificación energética de las instalaciones.

Artículo 250. Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta

1. Será de aplicación la Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-03 aprobada por el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre (BOE 19.11.2008).

2. En virtud de la clasificación establecida en la ITC-EA-03, y salvo que concurran causas justificadas que autoricen su excepción en cada caso concreto, el término municipal se clasifica en las siguientes zonas:

Clasificación de Zona	Tipo según ITC-EA-03	Descripción
E1	Áreas con entornos o paisajes oscuros	Parques periurbanos: La Bastida; Parques de San Bernardo; Dehesas del norte; y márgenes del río Tajo con presencia de aves.
E2	Áreas de brillo o luminosidad baja	Polígono zona Industrial. Cigarrales Circo Romano Zonas residenciales con baja densidad
E3	Áreas de brillo o luminosidad media	Casco Histórico. Antequeruela, Covachuelas, Circo Romano Zonas residenciales con media densidad
E4	Áreas de brillo o luminosidad alta	Palomarejos y Santa Teresa. Ensanche de Buenavista y Avenida Europa. Santa Bárbara. Polígono zona residencial.

CLASIFICACIÓN DE ZONAS DE PROTECCIÓN DE CONTRA LA CONTAMINACIÓN LUMINOSA

3. En el Casco Histórico se podrán reducir los niveles de iluminación con objeto de evitar deslumbramientos en fachadas. En este mismo sentido se limitará la iluminación de fachadas a los edificios monumentales e institucionales con objeto de reducir la contaminación lumínica.

4. Se limitarán las emisiones luminosas hacia el cielo en las instalaciones de alumbrado exterior, con excepción de las de alumbrado festivo y navideño.

5. Considerando que el flujo hemisférico superior instalado $FHS_{inst}\%$, se define como la proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto al flujo total saliente de la luminaria, cuando la misma está montada en su posición de instalación, las luminarias a implantar en cada zona en que se ha clasificado el término municipal deberán ser tales, que el flujo hemisférico superior instalado $FHS_{inst}\%$ no supere el 0% en ninguno de los casos.

Artículo 251. Medidas luminotécnicas en el alumbrado exterior

Será de aplicación la Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-07 aprobada por Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre (BOE 19.11.2008).

Artículo 252. Luminarias, soportes y centros de mando de la red de alumbrado público

Las luminarias, los soportes y báculos, las cimentaciones de estos, y los centros de mando, a emplear en la red de alumbrado público se regularán en la correspondiente ordenanza municipal.

Las tapas de los registros en las aceras y calzadas de los elementos necesarios de la red, deberán adecuarse en su material y colocación al ámbito en el que se encuentran, debiendo contar con la correspondiente homologación como si de mobiliario urbano se tratase.

En el ámbito del Casco Histórico de Toledo y en el resto de las zonas protegidas de la ciudad el acabado exterior deberá quedar integrado con el mismo material del viario en aquellas tapas que excedan de una superficie de seiscientos cincuenta (650) centímetros cuadrados, siempre que por la topografía y disposición del elemento sea posible.

SUBCAPITULO VIII.2.5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS REDES DE ENERGIA ELECTRICA

Artículo 253. Ámbito de Aplicación

1. Las presentes normas serán de aplicación, en el ámbito del municipio de la ciudad de Toledo, a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de suministro de energía eléctrica en media y baja tensión en zonas de dominio público, de nuevas instalaciones, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes.

2. Están excluidos del ámbito de aplicación de las presentes normas:

- Los suministros para representaciones específicas de iluminación artística, promocional o divulgativa realizadas por el Ayuntamiento con carácter temporal.
- Los suministros para las autovías, carreteras, líneas de ferrocarril, instalaciones militares y de seguridad ciudadana, instalaciones y dispositivos de señalización de teleféricos y otros medios de transporte de tracción por cable, iluminación producida por la combustión de gas u otro tipo de combustible, y, en general, aquellas instalaciones de competencia exclusiva estatal o autonómica.
- Cualquier instalación de alumbrado que se considere accesoria a obras de interés general, estatal o autonómico, o a una actividad de su competencia.

3. Las instalaciones de suministro de energía eléctrica deberán seguir las normas particulares de las compañías suministradoras de energía en cuanto a las determinaciones de su competencia, siempre que no se opongan a los artículos de esta ordenanza.

Artículo 254. Diseño y ejecución de las obras de energía eléctrica

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrónico de baja Tensión y las Instrucciones Técnicas correspondientes, en función de la previsión de cargas para los edificios fijadas en la Instrucción ITC.BT.10.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se reflejaban en el artículo correspondiente de los proyectos de urbanización.

2. A falta de otra reglamentación que sea de obligado cumplimiento relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que se establecen en la Norma Tecnológica correspondiente.

3. Las redes de distribución de energía eléctrica de media y baja tensión en cualquier ámbito de la ciudad que se encuentre clasificado como suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada deberán ser subterráneas.

Dentro del suelo urbano las compañías suministradoras de energía deberán establecer un plan o programa de actuación para la eliminación del cableado aéreo existente.

Dentro del suelo urbanizable los urbanizadores de los diversos sectores deberán efectuar a su cargo, o al de los propietarios del suelo, la eliminación del cableado aéreo existente, que se deberá recoger en el proyecto de urbanización que desarrolle el planeamiento correspondiente.

Artículo 255. Disposiciones particulares de los centros de transformación.

1. Los centros de transformación deberá localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

2. Los centros de transformación se ubicarán preferentemente subterráneos. Únicamente se permitirán en superficie con autorización expresa en la que se justifique la imposibilidad de su enterramiento debido a problemas geotécnicos o arqueológicos.

3. En el Casco Histórico, Antequeruela, Covachuelas, Circo Romano y zona de Los Cigarrales, los centros de transformación deberán adecuarse a las condiciones precisas de la zona de forma que se integren en el entorno, debiendo cumplir con las determinaciones estéticas que le sean de aplicación en cada caso.

En estos ámbitos, en el caso de centros de transformación sobre rasante los materiales, colores y texturas serán los mismos que se regulan para el resto de edificaciones reguladas por el planeamiento especial correspondiente.

4. Los centros de mando deberán situarse de forma que cumplan con las condiciones en materia de accesibilidad.

5. En el caso de que los centros de transformación estén sobre rasante y ocupen espacio de dominio público deberán ser homologados por el Ayuntamiento de Toledo.

6. Los centros de transformación deberán disponer de aislamiento acústico necesario para cumplir con los valores límite de inmisión de ruidos establecidos en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación Ambiental para horario de noche tanto en vía pública como en el interior de locales y viviendas colindantes.

Artículo 256. Disposiciones particulares de las cajas de acometidas exteriores

1. En el Casco Histórico, Antequeruela, Covachuelas, Circo Romano y zona de Los Cigarrales, las cajas de acometida de energía eléctrica deberán adecuarse a las condiciones precisas de la zona de forma que se integren en el entorno, debiendo cumplir con las determinaciones estéticas que le sean de aplicación en cada caso.

En estos ámbitos los materiales, colores y texturas serán los mismos que se regulan para el resto de edificaciones reguladas por el planeamiento especial correspondiente, de forma que se deberán paramentar exteriormente con el mismo material que el resto de la fachada.

2. Los centros de mando deberán situarse de forma que cumplan con las condiciones en materia de accesibilidad.

3. Las tapas de los registros en las aceras y calzadas de los elementos necesarios de la red, deberán adecuarse en su material y colocación al ámbito en el que se encuentran, debiendo contar con la correspondiente homologación como si de mobiliario urbano se tratase.

En el ámbito del Casco Histórico de Toledo y en el resto de las zonas protegidas de la ciudad el acabado exterior deberá quedar integrado con el mismo material del viario en aquellas tapas que excedan de una superficie de seiscientos cincuenta (650) centímetros cuadrados, siempre que por la topografía y disposición del elemento sea posible. Se exceptúa este aspecto en los registros del sistema contraincendios.

Artículo 257. Disposiciones particulares en las edificaciones catalogadas.

Queda prohibida la colocación de cableado de energía eléctrica en las fachadas de cualquier inmueble que se encuentre declarado Bien de Interés Cultural o se encuentre catalogado en cualquiera de los niveles establecidos en el planeamiento vigente.

SUBCAPITULO VIII.2.6. NORMAS ESPECÍFICAS PARA REDES DE TELECOMUNICACIONES

Artículo 258. Ámbito de Aplicación

1. Las presentes normas serán de aplicación, en el ámbito del municipio de la ciudad de Toledo, a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de redes de telecomunicaciones en zonas de dominio público, de nuevas instalaciones, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes.

2. Están excluidos del ámbito de aplicación de las presentes normas:

- Las obras de telecomunicaciones para las autovías, carreteras, líneas de ferrocarril, instalaciones militares y de seguridad ciudadana, instalaciones y dispositivos de señalización

de teleféricos y otros medios de transporte de tracción por cable, iluminación producida por la combustión de gas u otro tipo de combustible, y, en general, aquellas instalaciones de competencia exclusiva estatal o autonómica.

- Cualquier instalación que se considere accesoria a obras de interés general, estatal o autonómico, o a una actividad de su competencia.

2. El Ayuntamiento deberá tener en cuenta el contenido de la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012 de 26 de noviembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios:

Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, a excepción de aquellas en las que concurren las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de esta Ley, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

La presente Disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación a dichas instalaciones de lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo.

Asimismo no se requerirá licencia en las excepciones en materia de régimen de licencias recogidas en el artículo 34 de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y en la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).

4. Las instalaciones de telecomunicaciones deberán seguir las normas particulares de las compañías suministradoras de estos servicios en cuanto a las determinaciones de su competencia, siempre que no se opongan a los artículos de esta ordenanza.

5. No se requerirá licencia previa de actividad y funcionamiento para las instalaciones radioeléctricas o estaciones utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, salvo las siguientes excepciones:

- Que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico en el ámbito de la ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad.
- Que se pretendan instalar mediante uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.
- Ocupen una superficie mayor a 300 m², computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.
- Instalaciones de nueva construcción con impacto en espacios naturales protegidos.

Tras la ejecución de las instalaciones no incluidas en estas excepciones el titular presentará comunicación previa a su funcionamiento en la que se incluya certificado final de cumplimiento de emisiones radioeléctricas establecidas en la Ordenanza Municipal para la Instalación y Funcionamiento de las Instalaciones de Radiocomunicación.

Artículo 259. Normativa de aplicación

1. Se deberá cumplir con la siguiente normativa

a) De ámbito nacional:

- En las obras de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014)
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

b) De ámbito regional

- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).

c) De ámbito municipal

- Ordenanza Municipal para la Instalación y Funcionamiento de las Instalaciones de Radiocomunicación, aprobada por acuerdo del Ayuntamiento de Toledo de 17 de marzo de 2011 (BOP 08.04.2011).

2. Se deberá cumplir con la Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas (BOE 06.12.2008).

Con carácter específico relativo a las redes de comunicaciones electrónicas se deben cumplir con la siguiente normativa aprobada por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR):

- UNE 133100-1:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Instalación en fachada.

3. Los proyectos de urbanización deberán recoger la necesidad de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito que se trate.

En el acceso las infraestructuras deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en las condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes.

En los proyectos se deberá tener en cuenta la posibilidad de prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar servicio.

Expresamente se deberá tener en cuenta lo establecido en el apartado 3 del artículo 34 de la citada Ley 9/2014, que establece lo siguiente:

3. La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, en particular, para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

De esta manera, dicha normativa o instrumentos de planificación no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas. En este sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas contribuirán a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan

ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas así como la obtención de un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

4. Por tanto, en los instrumentos de planificación urbanística, y en los proyectos de urbanización, no deberán aparecer ni referencias a un operador de telecomunicaciones, ni alusiones a normativa de carácter interno utilizada por alguno de ellos.

Artículo 260. Diseño y ejecución de las obras de redes de telecomunicaciones

1. Las redes de telecomunicaciones en cualquier ámbito de la ciudad que se encuentre clasificado como suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada deberán ser subterráneas.

Dentro del suelo urbano las compañías suministradoras de energía deberán establecer un plan o programa de actuación para la eliminación del cableado aéreo existente.

Dentro del suelo urbanizable los urbanizadores de los diversos sectores deberán efectuar a su cargo, o al de los propietarios del suelo, la eliminación del cableado aéreo existente, que se deberá recoger en el proyecto de urbanización que desarrolle el planeamiento correspondiente.

2. Queda prohibida la colocación de cableado de cualquier servicio de telecomunicaciones en cualquier inmueble que se encuentre declarado Bien de Interés Cultural o se encuentre catalogado en cualquiera de los niveles establecidos en el planeamiento vigente.

3. Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables de telecomunicaciones, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de Alta Tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización.

4. La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductor de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:

- Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco (25) centímetros con línea de alta tensión y veinte (20) centímetros con línea de baja tensión.
- Con tuberías de otro servicio, tales como agua o gas, treinta (30) centímetros como mínimo.
- Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de treinta (30) centímetros entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
- La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.
- Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.
- Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de quince (15) metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.

Artículo 261. Disposiciones particulares de las cajas de acometidas exteriores

En el Casco Histórico, Antequeruela, Covachuelas, Circo Romano y zona de Los Cigarrales, las cajas de acometida de telecomunicaciones y los receptores exteriores deberán adecuarse a las condiciones precisas de la zona de forma que se integren en el entorno, debiendo cumplir con las determinaciones estéticas que le sean de aplicación en cada caso.

En estos ámbitos los materiales, colores y texturas serán los mismos que se regulan para el resto de edificaciones reguladas por el planeamiento especial correspondiente, de forma que, en el caso de existencia de cajas exteriores a situar en fachada, se deberán paramentar exteriormente con el mismo material que el resto de la fachada.

Las tapas de los registros en las aceras y calzadas, de los elementos necesarios de la red, deberán adecuarse en su material y colocación al ámbito en el que se encuentran, debiendo contar con la correspondiente homologación como si de mobiliario urbano se tratase.

En el ámbito del Casco Histórico de Toledo y en el resto de las zonas protegidas de la ciudad el acabado exterior deberá quedar integrado con el mismo material del viario en aquellas tapas que excedan de una superficie de seiscientos cincuenta (650) centímetros cuadrados, siempre que por la topografía y disposición del elemento sea posible. Se exceptúa este aspecto en los registros del sistema contraincendios.

Artículo 262. Disposiciones particulares en las edificaciones catalogadas.

Queda prohibida la colocación de cableado de telecomunicaciones en las fachadas de cualquier inmueble que se encuentre declarado Bien de Interés Cultural o se encuentre catalogado en cualquiera de los niveles establecidos en el planeamiento vigente.

SUBCAPITULO VIII.2.7. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS REDES DE GAS

Artículo 263. Ámbito de Aplicación

1. Las presentes normas serán de aplicación, en el ámbito del municipio de la ciudad de Toledo, a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de redes de gas en zonas de dominio público, de nuevas instalaciones, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes.

2. Están excluidos del ámbito de aplicación de las presentes normas:

- Las obras de telecomunicaciones para las autovías, carreteras, líneas de ferrocarril, instalaciones militares y de seguridad ciudadana, instalaciones y dispositivos de señalización de teleféricos y otros medios de transporte de tracción por cable, iluminación producida por la combustión de gas u otro tipo de combustible, y, en general, aquellas instalaciones de competencia exclusiva estatal o autonómica.
- Cualquier instalación que se considere accesoria a obras de interés general, estatal o autonómico, o a una actividad de su competencia.

2. En el caso de que estas redes requieran elementos de mobiliario urbano específico estos deberán estar homologados por el Ayuntamiento.

3. Cualquier red deberá seguir los principios de conservación del entorno y medio ambiente urbano de la ciudad y las particularidades existentes en sus barrios, así como velar por la seguridad del ciudadano y viandante, y por la accesibilidad universal en las zonas de dominio y uso público.

Artículo 264. Disposiciones particulares de las acometidas exteriores

En el Casco Histórico, Antequeruela, Covachuelas, Circo Romano y zona de Los Cigarrales, las acometidas de las redes de gas y los elementos exteriores deberán adecuarse a las condiciones precisas de la zona de forma que se integren en el entorno, debiendo cumplir con las determinaciones estéticas que le sean de aplicación en cada caso.

En estos ámbitos los materiales, colores y texturas serán los mismos que se regulan para el resto de edificaciones reguladas por el planeamiento especial correspondiente, de forma que, en el caso de existencia de cajas exteriores a situar en fachada, se deberán paramentar exteriormente con el mismo material que el resto de la fachada.

Las tapas de los registros en las aceras y calzadas, de los elementos necesarios de la red, deberán adecuarse en su material y colocación al ámbito en el que se encuentran, debiendo contar con la correspondiente homologación como si de mobiliario urbano se tratase.

En el ámbito del Casco Histórico de Toledo y en el resto de las zonas protegidas de la ciudad el acabado exterior deberá quedar integrado con el mismo material del viario en aquellas tapas que excedan de una superficie de seiscientos cincuenta (650) centímetros cuadrados, siempre que por la topografía y disposición del elemento sea posible. Se exceptúa este aspecto en los registros del sistema contraincendios.

Artículo 265. Disposiciones particulares en las edificaciones catalogadas.

Queda prohibida la colocación de canalizaciones de gas en las fachadas exteriores de cualquier inmueble que se encuentre declarado Bien de Interés Cultural o se encuentre catalogado en cualquiera de los niveles establecidos en el planeamiento vigente.

SUBCAPITULO VIII.2.8. NORMAS ESPECÍFICAS DE AJARDINAMIENTO Y ZONAS VERDES

Artículo 266. Objeto y definiciones

1. Estas normas tienen por objeto establecer las condiciones que deben cumplir las obras de ajardinamiento de los espacios y zonas verdes, calificados como tales en el planeamiento correspondiente, sean sistemas generales o sistema locales, en el término municipal de Toledo, en nuevas zonas de dominio público, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes.

2. A los efectos de aplicación de esta ordenanza se recogen las siguientes definiciones:

a) **Altura.** Corresponde a la distancia entre la base del tronco y la parte apical de la copa del árbol, considerando tres tipos:

- Baja, hasta seis (6) metros.
- Media, entre seis (6) y quince (15) metros.
- Alta, por encima de quince (15) metros.

b) **Anchura de copa.** Corresponde al diámetro más ancho de la proyección de la copa de un árbol, considerando cuatro tipos:

- Estrecha, hasta cuatro (4) metros.
- Media, entre cuatro (4) y seis (6) metros.
- Ancha, entre seis (6) y ocho (8) metros.
- Muy ancha, por encima de ocho (8) metros.

c) **Porte.** Es la relación entre la altura y la anchura de la copa, y corresponde con una medida del tamaño máximo que puede desarrollar una especie, considerando tres tipos:

Tipos de porte		Anchura de copa			
		Estrecha	Media	Ancha	Muy ancha
Altura	Alta	Medio	Medio	Grande	Grande
	Media	Pequeño	Medio	Medio	Grande
	Baja	Pequeño	Pequeño	Medio	Medio

Artículo 267. Ámbito de aplicación

1. El ámbito de aplicación de estas normas comprende cualquier espacio libre, jardín o parque de titularidad pública o privada, que establezca como tal planeamiento urbanístico.

2. De acuerdo con el artículo 24.1 del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística se establece la siguiente clasificación para las zonas verdes públicas:

- **Áreas de juego (AJ):** las que teniendo una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de doce (12) metros de diámetro.
- **Jardines (J):** las que teniendo una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de treinta (30) metros de diámetro.
- **Parques (P):** las que teniendo una superficie mínima de quince mil (15.000) metros cuadrados, permitan inscribir en ella un círculo de cien (100) metros de diámetro.

3. Tanto los jardines como los parques podrán tener la consideración de sistema local o sistema general de espacios libres. Las áreas de juego únicamente podrán tener la consideración de sistema local.

4. A los efectos de esta ordenanza para que unos terrenos sean considerados zona verde o espacio libre y computen como reserva de cesión correspondiente, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las áreas de juego y jardines no podrán tener excesivos desniveles. Cuando una zona tenga más de un veinte por ciento (20%) de pendiente se contabilizará su superficie al ochenta por ciento (80%) de la misma.
- Las zonas verdes con una superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados no podrá estar afectada por ningún vial para circulación rodada, en el caso de existencia la superficie ocupada no se contabilizará como zona verde.

Artículo 268. Diseño y ejecución de las obras de ajardinamiento, plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes.

1. El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y el porte adecuado en las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, y en las calles y plazas de dominio público, comprendido dentro del ámbito objeto de urbanización.

Estos espacios deberán contar con arbolado que remarque los caminos peatonales y con arbolado de sombra en las zonas de estancia. Asimismo deberá contar con parterres de arbustos y cultivos de flores.

3. De acuerdo con el artículo 24.2 del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, las zonas verdes públicas deberán:

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

3. En el diseño de las zonas verdes públicas se establecen las siguientes condiciones generales:

- En los diseños de áreas verdes se procurará utilizar especies de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua.
- Las especies deberán ser adecuadas a los tipos de suelos y superficies de manera que se consiga una mejor conservación y mantenimiento. Deberán primar los árboles, arbustos y plantas adecuados a los climas secos de la zona y que no necesiten grandes aportes de agua.
- Se tendrá especial cuidado en la selección de las especies primándose las especies de hoja caduca y el moderado consumo hídrico, el adecuado porte y presentación y la cuidadosa plantación.
- Los árboles deberán estar separados de las líneas aéreas de energía eléctrica respetando sus zonas de protección, así como de las posibles conducciones enterradas existentes.
- Deberá existir una variedad razonable en cuanto a las especies a elegir, para evitar en medida de lo posible los posibles efectos dañinos de plagas y hongos, los que causarían la desaparición de la cubierta vegetal en el caso de que ésta fuese monoespecífica.
- Se evitará, en medida de lo posible, la inversión de los horizontes del suelo, ya que esto provocaría una degradación del sustrato considerable. Se salvará el horizonte superficial, para su utilización en las plantaciones posteriores dentro de la zona.
- Se primará la utilización de abonos de liberación lenta.
- La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural.
- Se emplearán cubiertas de suelo a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost proveniente del lodo desecado de planta depuradora o materiales inertes como gravilla o lavas volcánicas.
- Los sistemas de riego serán eficientes en su diseño, y en su utilización, manteniéndose en buenas condiciones y con horarios que optimicen el uso del agua por las plantas, evitando regar en las horas más calurosas.
- Para reducir el consumo se reutilizarán para el riego de las zonas verdes, siempre que sea posible, las aguas residuales urbanas generadas en el área de estudio o las pluviales recogidas en la red separativa.

- En lo relativo a la reutilización del agua depurada para riego, se realizarán controles continuos para evaluar la calidad de las aguas depuradas, que serán sometidas a los tratamientos necesarios, incluida la desinfección. Las aguas residuales industriales no constituirán una fuente para lo anterior, no empleándose, en ningún caso, la aspersión como sistema de riego en presencia de personas.
 - Para realizar la plantación se seleccionarán las especies más adecuadas considerando la composición del suelo, la exposición al viento y al sol y la anchura de la vía, procurando que exista una variedad dentro de las especies que se adapten a las condiciones ambientales de la Ciudad
4. En la ejecución de las obras de ajardinamiento se deberán seguir las siguientes observaciones:
- En el entorno del árbol, se delimitará un cuadrado de dos (2) metros de lado en cuya superficie se tratará de evitar una compactación excesiva del terreno, mediante soluciones estructurales que permitan la aireación de la tierra y la respiración de las raíces, así como prevengan que su desarrollo futuro provoque daños en el pavimento. Las soluciones elegidas serán compatibles con la compactación exigida a los firmes, tanto de calzada como de acera.
 - Se tendrá en cuenta la compatibilidad del arbolado con las redes de servicios e infraestructuras, sean subterráneas, aéreas o terrestres. En particular se pondrá especial cuidado en evitar interferencias con elementos de iluminación, paradas del transporte público, semáforos, pasos de peatones y vados, considerando tanto su situación actual como la futura una vez desarrollada la copa del árbol.
 - Con carácter general se evitará la plantación de arbolado en situación de incompatibilidad actual o prevista con los citados elementos, y la misma regla se observará, en sentido contrario, cuando hubieran de realizarse obras que modifiquen la situación anterior.
5. En las obras de ajardinamiento se deberá justificar la densidad mínima de arbolado siguiente:
- 3 árboles de porte medio o grande, ó 5 árboles de porte pequeño por cada doscientos (200) metros cuadrados en las áreas de juego.
 - 12 árboles de porte medio o grande, ó 20 árboles de porte pequeño por cada mil (1.000) metros cuadrados en los jardines.
 - 150 árboles de porte medio o grande por cada quince mil (15.000) metros cuadrados en los parques.
6. En las obras de ajardinamiento se deberá justificar la densidad mínima de arbustos siguiente:
- 18 arbustos por cada doscientos (200) metros cuadrados en las áreas de juego.
 - 60 arbustos por cada mil (1.000) metros cuadrados en los jardines.
 - 250 arbustos por cada quince mil (15.000) metros cuadrados en los parques.
7. Todos los espacios libres deberán cumplir con las siguientes determinaciones:
- Red de riego adaptada a las condiciones de cada tipo de espacio y especies vegetales.
 - Alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado en esta ordenanza para este uso.
 - En los jardines y parques deberán instalarse fuentes de agua potable.
 - El mobiliario urbano y la señalización a instalar deberá ajustarse al anexo 1 del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como 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.
8. Todas las zonas verdes deberán ir dotadas del siguiente mobiliario urbano:
- Papeleras, distribuidas a razón de una (1) cada doscientos metros (200) metros cuadrados de zona verde.
 - Bancos, situados en las áreas estanciales y en la red de sendas peatonales de las zonas ajardinadas, a razón de uno (1) por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados.
 - Juegos deportivos, situados en los parques, que irá dotado según sus dimensiones con canastas de baloncesto, porterías de fútbol sala, cancha de petanca, bolos, etc., a determinar en cada caso en particular.
 - Aparatos para personas mayores, situados en los parques, conteniendo como mínimo cinco aparatos.

- Aparatos de juegos infantiles: Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar, cuando las zonas verdes sean superiores a quinientos (500) metros cuadrados, según el siguiente cuadro:

Tipo de zona verde	Nº Juegos Infantiles/m2
Áreas de juego	Mínimo 1 juego 1 juego adicional por cada 500 m2
Jardines	Mínimo 2 juegos 3 juegos si sobrepasa los 10.000 m2
Parques	1 juego cada 5.000 m2 si superficie < 20.000 m2 1 juego cada 10.000 m2 si superficie > 20.000 m2

Artículo 269. Diseño y ejecución de las obras de ajardinamiento en sistemas generales.

La red de sistemas generales de espacios libres forestales deberá ser objeto de un proyecto específico que determine el alcance del objeto del mismo.

En aquellos sistemas generales ubicados en zonas que deban ser objeto de protección se tenderá al mantenimiento de las especies existentes en función de la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 270. Diseño y ejecución de arbolado en las vías públicas.

1. Existen tres (3) situaciones para la plantación de arbolado en la vía pública:

- Acera
- Mediana
- Banda de aparcamiento.

2. La plantación en las aceras se ajustará a las siguientes determinaciones:

- No se permite la plantación de arbolado en aceras de anchura inferior a tres (3) metros.
- En las aceras entre tres (3) y cuatro (4) metros se permite la plantación de arbolado de porte pequeño.
- En las aceras entre cuatro (4) y cinco (5) metros se permite la plantación de arbolado de porte pequeño y medio.
- En las aceras con anchura superior a cinco (5) metros se permite la plantación de arbolado de porte pequeño, medio y grande.

En todos los casos se deberá mantener libre para el tránsito peatonal un ancho de ciento ochenta (180) centímetros.

3. Será obligatorio colocar arbolado, en alcorques independientes o en parterres, corridos en el siguiente viario:

- En todas las calles de más de diecisiete (17) metros de anchura entre alineaciones.
- En todas las aceras de más de cuatro (4) metros de anchura.

4. Se establecen unas distancias de plantación de arbolado en función del desarrollo máximo de sus copas, recomendándose las siguientes:

- Seis (6) metros entre ejes en el arbolado de copa estrecha.
- Ocho (8) metros entre ejes en el arbolado de copa media.
- Diez (10) metros entre ejes en el arbolado de copa ancha.
- Doce (12) metros entre ejes en el arbolado de copa muy ancha.

Para la aplicación de estas distancias se deben tener presentes los siguientes aspectos:

- Podrán plantarse arboles de forma columnar y copa estrecha en un marco entre tres (3) y cuatro (4) metros entre ejes.
- Cuando se trate de una doble alineación de árboles de especies diferentes se establecerá la distancia mínima como la media entre las marcadas para cada copa.

5. La plantación en las bandas de aparcamiento se efectuará de forma que la separación entre alcorques permita el aparcamiento de al menos dos (2) vehículos.

6. La plantación en las bandas de aparcamiento se efectuará de forma las especies se adecuen a la anchura de la misma:

- Cuando esta banda tenga una anchura menor a tres (3) metros se plantarán arbustos o árboles de porte columnar, siempre que las características del terreno y de la seguridad vial lo permitan.
- Si se trata de rotondas el arbolado podrá agruparse guardando la plantación una distancia mínima de tres (3) metros a la calzada.

Artículo 271. Características de los alcorques

1. En las aceras y en las bandas de aparcamiento será obligatorio la colocación de alcorques ajustados a la normativa sectorial en materia de accesibilidad.

2. Los alcorques deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- En aceras con anchura entre tres (3) y cuatro (4) metros, contará con unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros, con el eje mayor en dirección paralela a la calzada.
- En aceras mayores de cuatro (4) metros, contará con unas dimensiones mínimas de cien (100) por cien (100) centímetros, con el eje mayor en dirección paralela a la calzada.
- En zonas pavimentadas peatonales, contará con unas dimensiones mínimas de cien (100) por cien (100) centímetros.
- El encintado del alcorque deberá estar enrasado con el nivel del suelo y su interior estará libre de todo tipo de redes y canalizaciones, a excepción del riego.

3. En todos los alcorques deberá existir una instalación de riego. El sistema de riego tendrá como objetivos principales la economía de mantenimiento de la propia instalación, el máximo ahorro de agua a emplear y las mínimas necesidades de mano de obra para efectuar el riego. Se contemplará en todo caso la posibilidad de red de bocas de riego adicionales en el caso de que por espacios en la vía sean posibles

Artículo 272. Servidumbres de los arbolados

Artículo 272.1. Servidumbres a peatones.

1. La colocación del arbolado en una vía pública deberá dejar libre de todo obstáculo una anchura de ciento ochenta (180) centímetros, para el tránsito peatonal. Este espacio se medirá desde el plano de fachada en el encuentro con la rasante de la calle y el límite del alcorque correspondiente.

2. La colocación de arbolado en alcorques independientes o corridos longitudinalmente se permite en las siguientes condiciones:

- En las aceras de anchura superior a tres (3) metros.
- En las aceras entre tres (3) y cinco (5) metros de anchura será arbolado de porte bajo.
- En las aceras mayores a cinco (5) metros de anchura será arbolado de porte medio o alto.

3. Toda la parte aérea de un árbol de alineación en vía pública deberá respetar el tránsito peatonal, de forma que se mantenga una altura de doscientos veinticinco (225) centímetros entre la rasante de la calle y las primeras ramas. En los árboles injertados se debe mantener la misma distancia libre desde la rasante a l punto del injerto.

Artículo 272.2. Servidumbres a edificaciones y cerramientos.

4. La distancia de los árboles y las fachadas de las edificaciones deberá cumplir:

- Mayor de cincuenta (50) centímetros la distancia a la copa.
- Mayor de doscientos cincuenta (250) centímetros al tronco.

5. Las copas de los árboles no deberán entrar en conflicto con los cerramientos y vallados de las parcelas, de forma que no podrán invadir la vertical de este límite, ya sea físico o jurídico.

Artículo 272.3. Servidumbres a la circulación rodada.

6. La colocación del arbolado en una vía pública deberá ser de forma que no invada en ningún caso la vertical de la calzada hasta una altura libre correspondiente con el gálibo máximo establecido para la calle en función del tipo de tráfico de la misma:

- En las calles sin banda de aparcamiento las copas de los árboles deben respetar, sin invadir, una servidumbre mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de altura para evitar conflictos con el paso de vehículos de transporte público o de gran tonelaje.

- En las calles con banda de aparcamiento las copas de los árboles deben respetar, sin invadir, una servidumbre mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura en la citada banda.

7. Como norma general, ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad por parte de un conductor, a una distancia de treinta (30) metros, de las elementos de señalización vertical de circulación.

Artículo 272.4. Servidumbres a carriles para bicicletas.

La colocación del arbolado en las cercanías de un carril para bicicletas debe prever que no se condicione el tránsito del mismo. En este sentido se recomienda que el tronco del árbol quede a una distancia mayor a noventa (90) centímetros del límite del citado carril.

Artículo 272.5. Servidumbres a la señalización.

El arbolado deberá situarse a una distancia superior a doscientos (200) centímetros de las señales de circulación vertical.

Artículo 272.6. Servidumbres al mobiliario urbano.

El arbolado deberá situarse:

- A ambos lados de las farolas o báculos de alumbrado público, a una distancia superior a cuatrocientos (400) centímetros.
- A una distancia superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de los semáforos.
- A una distancia superior a trescientos (300) centímetros de los kioscos, marquesinas o elementos verticales existentes en la vía pública.

Se deberán colocar los contenedores de recogida de residuos a una distancia superior de doscientos cincuenta (250) centímetros de las copas de los árboles para evitar su afectación en las cargas y descargas de los contenedores.

Artículo 272.7. Servidumbres a las redes de infraestructuras.

Las redes de servicios (distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, etc) que hayan de discurrir o atravesar zonas verdes, existentes o previstas, deberán hacerlo de manera subterránea, debiendo quedar debidamente canalizadas y señalizadas.

SUBCAPITULO VIII.2.9. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS INSTALACIONES DE TRÁFICO Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Artículo 273. Ámbito de Aplicación

1. Las presentes normas serán de aplicación, en el ámbito del municipio de la ciudad de Toledo, a los proyectos de urbanización que deban ser regulados por instalaciones de tráfico, en zonas de dominio público, de nueva implantación, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes.

2. Están excluidos del ámbito de aplicación de las presentes normas:

- Las obras de urbanización para las autovías, carreteras, líneas de ferrocarril, instalaciones militares y de seguridad ciudadana, instalaciones y dispositivos teleféricos y otros medios de transporte de tracción por cable, iluminación producida por la combustión de gas u otro tipo de combustible, y, en general, aquellas instalaciones de competencia exclusiva estatal o autonómica.
- Cualquier instalación que se considere accesoria a obras de interés general, estatal o autonómico, o a una actividad de su competencia.

2. En el caso de que estas instalaciones requieran elementos de mobiliario urbano específico estos deberán estar homologados por el Ayuntamiento.

3. Cualquier instalación de tráfico deberá seguir los principios de conservación del entorno y medio ambiental urbano de la ciudad y las particularidades existentes en sus barrios, así como velar por la seguridad del ciudadano y viandante, y por la accesibilidad universal en las zonas de dominio y uso público.

Artículo 274. Disposiciones de las instalaciones de tráfico y elementos constructivos

Las instalaciones de tráfico se regulan por la Ordenanza Municipal correspondiente.

SUBCAPITULO VIII.2.10. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA GESTION DE RESIDUOS

Artículo 275. Normas generales para la gestión de residuos

1. Se deberá prever un sistema de puntos de recogida de basuras a realizar de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento, que deberá acomodarse a lo marcado en el Decreto 179/2009 de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha (DOCM 27.11.2009).

2. En los proyectos de urbanización se deberá establecer las reservas suficientes en espacios de dominio público para poder ubicar los distintos contenedores que permitan realizar la gestión de residuos selectiva establecida en el municipio de Toledo.

Estas reservas consistirán en espacios debidamente adecuados para ello, con las siguientes condiciones:

- Deberán contar con un pavimento que permitan la adecuada maniobrabilidad de los servicios de basuras municipales, de forma que su superficie sea plana y sin resaltos.
- El material o acabado del pavimento de este espacio permitirá su limpieza por baldeo, para lo que deberá existir una boca de riego o limpieza a una distancia inferior a veinte (20) metros.
- El espacio estará delimitado por bordillo elevado con respecto a la acera de forma que se imposibilite la ocupación de la misma.
- Permitirá la utilización de los contenedores por los habitantes desde el propio espacio sin que para ello se ocupe la calzada en las calles con circulación rodada.

3. Los espacios de reserva para los contenedores de residuos se ajustarán a la población prevista en el ámbito de actuación y a las previsiones de futuras actividades, aspecto que se deberá justificar en el proyecto de urbanización correspondiente.

SUBCAPITULO VIII.2.11. NORMAS ESPECÍFICAS PARA MOBILIARIO URBANO

Artículo 276. Ámbito de Aplicación

1. Las presentes normas serán de aplicación, en el ámbito del municipio de la ciudad de Toledo, a los proyectos de urbanización que deberán contar con los elementos de mobiliario urbano necesarios para las vías y zonas verdes públicas, de nueva implantación, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes.

2. Están excluidos del ámbito de aplicación de las presentes normas:

- Las obras de urbanización para las autovías, carreteras, líneas de ferrocarril, instalaciones militares y de seguridad ciudadana, instalaciones y dispositivos teleféricos y otros medios de transporte de tracción por cable, iluminación producida por la combustión de gas u otro tipo de combustible, y, en general, aquellas instalaciones de competencia exclusiva estatal o autonómica.
- Cualquier instalación que se considere accesoria a obras de interés general, estatal o autonómico, o a una actividad de su competencia.

3. Cualquier elemento de mobiliario urbano deberá seguir los principios de conservación del entorno y medio ambiental urbano de la ciudad y las particularidades existentes en sus barrios, así como velar por la seguridad del ciudadano y viandante, y por la accesibilidad universal en las zonas de dominio y uso público.

Artículo 277. Homologación del mobiliario urbano

1. Cualquier mobiliario urbano a instalar en los suelos de dominio público deberá estar homologado de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Conservación del Entorno Urbano aprobada por acuerdo plenario de 29 de junio de 1993. El procedimiento de homologación se ajustará al establecido en dicha ordenanza.

2. El Ayuntamiento podrá efectuar la homologación de cualquier elemento para zonas concretas de la ciudad, de forma que no se puedan ubicar en otros ámbitos distintos.

Cualquier elemento a ubicar en el Casco Histórico, Antequeruela, Covachuelas, Circo Romano y zona de Los Cigarrales, deberá estar expresamente homologado para estas zonas, en cuanto a forma, material y color se refiere. En estas zonas los elementos urbanos en zonas de dominio público tendrán un tratamiento de unidad con el objeto de contribuir a una lectura perceptiva continua y homogénea de estas zonas por las particularidades que tienen.

3. La homologación de elementos de mobiliario urbano se efectuarán siguiendo los siguientes criterios básicos:

- Neutralidad.
- Ausencia de exceso de diseño y evocaciones historicistas.
- Carácter antivandálico.
- Utilización de materiales nobles.
- Facilidad de repuestos.
- Economía de mantenimiento.

Artículo 278. Normas generales con respecto al mobiliario urbano

1. La colocación de los elementos de mobiliario urbano deberán justificar los siguientes aspectos:

- No se permitirá la instalación de elementos de mobiliario urbano que limiten el campo visual de cualquier objeto de interés, que rompa la armonía del paisaje natural o desfiguren la perspectiva propia del mismo.
- Su colocación en las vías públicas se realizara de forma que no impida o limite la visualización para la circulación rodada.
- Su colocación en las vías públicas permitirá el correcto uso de otros elementos existentes con anterioridad.

2. No se permite la colocación de elementos informativos o direccionales de carácter particular, para actividades de cualquier tipo, en las zonas de dominio público, en postes que no se hayan habilitado expresamente por el Ayuntamiento para ello propias de la circulación viaria y de la información municipal.

3. Quedan prohibidos los elementos de señalización viaria adosados a los paramentos de cualquier edificio catalogado y aquellos que localizados en su entorno inmediato deterioren o contaminen la percepción urbana del ámbito próximo.

4. Se deberá evitar el denominado efecto “tren perceptivo”, consistente en la dificultad de percibir un exceso de información en un tramo reducido de espacio urbano.

Queda prohibida la acumulación de más de dos señales verticales viarias en un ámbito urbano delimitado por un círculo de radio de diez (10) metros. Prevalcerán las señales de peligro, sobre las de prohibición y éstas sobre las informativas.

4. La colocación de cualquier elemento de mobiliario urbano deberá justificar el cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad. Esta modificación es extensible a cualquier modificación del emplazamiento de un elemento de mobiliario urbano.

Para ello se deberá reservar en las aceras una banda destinada al mobiliario urbano, elementos de instalaciones e incluso el arbolado, de forma que deje libre de cualquier obstáculos una anchura de ciento ochenta (180) centímetros.

5. A cargo de las obras de urbanización se deberán colocar asimismo las señales de circulación rodada vertical y horizontal.

6. La colocación de kioscos o estructuras para usos de hostelería de cualquier tipo se regulará a través de la ordenanza municipal correspondiente. Asimismo la colocación de otros kioscos para

venta de diversos productos (prensa, lotería, tabacos, golosinas, etc) se regulará a través de las correspondientes concesiones administrativas.

Artículo 279. Elementos de mobiliario urbano en vías públicas

1. Todas las actuaciones en vías públicas deberán contar con mobiliario urbano en las zonas de dominio público, que se deberá ubicar siguiendo las siguientes proporciones:

- a) En las zonas con densidades superiores a veinte viviendas por hectárea:
 - Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de una papelerera cada cincuenta (50) metros lineales de recorrido.
 - Bancos: Distribuidos a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de un banco cada cien (100) metros lineales de recorrido en cada acera.
- b) En las zonas con densidades entre diez y veinte viviendas por hectárea:
 - Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de una papelerera cada cien (100) metros lineales de recorrido.
 - Bancos: Distribuidos a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de un banco cada ciento cincuenta (150) metros lineales de recorrido en cada acera.
- c) En las zonas con densidades inferiores a diez viviendas por hectárea:
 - Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de una papelerera cada doscientos (200) metros lineales de recorrido.
 - Bancos: Distribuidos a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de un banco cada doscientos cincuenta (250) metros lineales de recorrido en cada acera.

2. El mobiliario urbano de las zonas verdes seguirá lo indicado en el apartado correspondiente a estas.

Artículo 280. Elementos de señalización en las vías públicas (OD).

1. Los proyectos de urbanización deberán contener la señalización necesaria para la circulación rodada y peatonal.

2. Esta deberá describir la señalización correspondiente con:
 - Señalización viaria adaptada al código de circulación, indicando las señales verticales y horizontales, y en su caso la semaforización de los viales.
 - Señalización de policía y nomenclatura de las calles.

SECCION VIII.3. CONDICIONES DE CONTROL DE CALIDAD Y RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 281. Control de calidad (OD).

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir en su presupuesto un capítulo dedicado al control de calidad de las obras que como mínimo deberá incluir las pruebas que garanticen la calidad de la obra ejecutada, aconsejándose las siguientes:

- Clasificación de la explanación, incluyendo:
 - granulometría,
 - límites Atterberg,
 - Proctor normal,
 - Índice CBR.
- Espesor de los pavimentos ejecutados, en un número adecuado a la superficie de la obra de urbanización.
- Pruebas de presión y estanqueidad en la red de agua.
- Comprobación de pendientes y estanqueidad de las redes de saneamiento.
- Comprobación de acometidas de la red de saneamiento.
- Comprobación de la red equipotencial de toma de tierra de la red de alumbrado.

Artículo 282. Documentación para la recepción de las obras de urbanización (OD)

Para la recepción de las obras de urbanización será necesario presentar los siguientes documentos:

- Planos finales de las obras de urbanización, en formato editable con archivos .dwg, ó .shp).
- Planos finales de las distintas redes de servicios de infraestructura que se hayan ejecutado, en formato editable con archivos .dwg, ó .shp).

- Certificado final de las obras expedido por los técnicos directores de las obras.
- Informe de las empresas especializadas que certifiquen los ensayos y pruebas de control realizadas, enumerados en el apartado anterior.
- Dictámenes de la Consejería competente en la materia relativos a las distintas redes de servicios de infraestructura que se hayan ejecutado.
- Escrito de aceptación de las empresas suministradoras de las instalaciones de energía eléctrica, telecomunicaciones, y gas.

Artículo 283. Recepción de nuevas redes de abastecimiento.

1. Antes de ser puestas en servicio las canalizaciones deberán ser sometidas a un lavado y a un tratamiento de depuración bacteriológica adecuado. A estos efectos, la red tendrá las llaves y desagües necesarios no solo para la explotación, sino para facilitar estas operaciones.

2. Para facilitar esta limpieza se recuerdan tareas que deben llevarse a cabo durante el montaje de la red y antes de su recepción:

- Comprobar que los tubos y las piezas estén limpios al montarlos.
- Tapar todos los extremos y aberturas con elementos adecuados (tapones, bridas ciegas, fábrica de ladrillo, etc), siempre que se abandone la instalación, para evitar la entrada de objetos extraños o animales.
- No utilizar en el montaje elementos químicos que puedan alterar la potabilidad del agua, tales como grasas, pinturas, revestimientos, etc.
- La limpieza propiamente dicha se efectuará con la totalidad del montaje finalizado y en caso de realizarse prueba de presión, después de la misma.

3. El procedimiento de desinfección se realizará conforme establece el reglamento del Servicio de aguas.

4. A las obras se exigirán las siguientes pruebas:

- Prueba de presión interior
- Prueba de estanqueidad.

A medida que avance el montaje de la tubería y antes de que se hayan realizado ningún tipo de acometidas, se procederá a pruebas parciales de presión interna por tramos de longitud fijada por la Entidad Gestora.

Antes de empezar la prueba deben estar colocados en su posición definitiva todos los accesorios de la conducción. La zanja debe estar parcialmente rellena, dejando las juntas descubiertas.

Se empezará por llenar lentamente de agua el tramo objeto de la prueba, dejando abiertos todos los elementos que puedan dar salida al aire, los cuales se irán cerrando después y sucesivamente de abajo hacia arriba una vez se haya comprobado que no existe aire en la conducción. A ser posible se dará entrada al agua por la parte baja, con lo cual se facilita la expulsión del aire por la parte alta.

Si esto no fuera posible, el llenado se hará aún más lentamente para evitar que quede aire en la tubería. En el punto más alto se colocará un grifo de purga para expulsión del aire y para comprobar que todo el interior del tramo objeto de la prueba se encuentra comunicado en la forma debida.

La bomba para la presión hidráulica podrá ser manual o mecánica, pero en este último caso deberá estar provista de llaves de descarga o elementos apropiados para poder regular el aumento de presión. Se colocará en el punto más bajo de la tubería que se va a ensayar y estará provista de dos manómetros, de los cuales uno de ellos será proporcionado por la Entidad Gestora o previamente comprobado por la misma.

Los puntos extremos del tramo que se quiere probar se cerrarán convenientemente con piezas especiales que se apuntalarán para evitar deslizamientos de las mismas o fugas de agua, y que deben ser fácilmente desmontables para poder continuar el montaje de la tubería. Se comprobará cuidadosamente que las llaves intermedias en el tramo en prueba, de existir, se encuentren bien abiertas. Los cambios de dirección, piezas especiales, etc. Deberán estar anclados y sus fábricas con la resistencia debida.

La presión de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba una con cuatro veces la presión máxima de trabajo en el punto de más presión definido en el punto 1.4.4 del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, Orden 28.07.74 del Ministerio de Obras Públicas (BOE 02.10.74). La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un kilogramo por centímetro cuadrado por minuto.

Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acuse un descenso superior raíz cuadrada de p quintos, siendo p la presión de prueba de la zanja en kilogramos por centímetro cuadrado. Cuando el descenso del manómetro sea superior, se corregirán los defectos observados repasando las juntas que pierdan agua, cambiando si es preciso algún tubo, de forma que al final se consiga que el descenso de presión no sobrepase la magnitud indicada.

Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior, deberá realizarse la de estanqueidad.

La presión de prueba de estanqueidad será la máxima estática que exista en el tramo de la tubería objeto de la prueba.

La pérdida se define como la cantidad de agua que debe suministrarse al tramo de tubería en prueba mediante un bombín tarado, de forma que se mantenga la presión de estanqueidad después de haber llenado la tubería de agua y haberse expulsado el aire.

La duración de la prueba de estanqueidad será de dos horas, y la pérdida en este tiempo será inferior al valor dado la fórmula:

- $V = K \times L \times D$

Donde: *V = pérdida en la prueba en litros*

L = longitud del tramo objeto de la prueba, en metros.

D = diámetro interior, en metros.

K = 0,30

De todas formas, cualesquiera que sean las pérdidas fijadas, si estas son sobrepasadas, el constructor, a sus expensas, reparará todas las juntas y tubos defectuosos; asimismo viene obligado a reparar cualquier pérdida de agua apreciable, aun cuando el total sea inferior al admisible.

Durante la realización de las pruebas se encontrarán presentes un representante de la Entidad Gestora y un representante del constructor. Por ello, el constructor avisará a la Entidad Gestora, por escrito con tres días como mínimo de adelanto de la realización de las pruebas indicando el lugar, la fecha y la hora a las que tendrán lugar. Los resultados de las pruebas se recogerán en un certificado, según modelo establecido por la Entidad Gestora, que irán firmados por el Director de Obra y el Instalador Autorizado y visados por el Representante de la Entidad Gestora. Aun así, la Entidad Gestora tendrá la potestad de llevar a cabo las mismas pruebas durante los seis meses posteriores a la recepción de las instalaciones, considerando como periodo de garantía, siendo por cargo del constructor todas aquellas reparaciones que hubiese que realizar.

Artículo 284. Recepción de las nuevas redes de alcantarillado.

1. La tubería se deberá probar a esta gravedad en al menos un veinte por ciento (20%) de la longitud total.

2. Será imprescindible la revisión mediante cámara de televisión por circuito cerrado del cien por ciento (100%) de la obra. En esta revisión se comprobará el estado de limpieza de la red y el estado general de las juntas entre tubos, conexión de acometidas y conexión del colector en los pozos.

Artículo 285. Recepción de las instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.

A la finalización de las obras se facilitará al Ayuntamiento la siguiente documentación, que será requisito indispensable para la recepción de las mismas:

- Boletín de instalación sellado por la Delegación Provincial de Industria

- Certificado de emitido por Organismo de Control Autorizado de la inspección inicial antes de la puesta en servicio de las instalaciones.
- Documentación de la compañía eléctrica relativa a expediente y punto de suministro eléctrico.
- Autorización o certificado de la empresa suministradora de la puesta en servicio del centro de transformación, en su caso.
- Relación y características de los materiales empleados
- En los planos se reflejará el estado final de las obras, incluyendo la disposición exacta de luminarias, trazados de cableados y secciones, canalizaciones y otros servicios afectados.

Artículo 286. Recepción de las obras de ajardinamiento

A la finalización de las obras se facilitará al Ayuntamiento la siguiente documentación, que será requisito indispensable para la recepción de las mismas:

- Relación y características de los materiales empleados
- Certificaciones de las especies vegetales empleadas.
- Planos en los que se refleje el estado final de las obras, incluyendo la disposición exacta de todos los elementos vegetales, mobiliario y redes de riego y alumbrado, en su caso.
- Compromiso o contrato de mantenimiento del ajardinamiento.

Artículo 287. Mantenimiento de las obras de urbanización: Las entidades urbanísticas colaboradoras (OE)

1. De acuerdo con el artículo 135 TRLOTAU, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber de conservación y mantenimiento comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo 136 de la TRLOTAU en el caso de detectarse deficiencias en aquellas.

3. Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada (o se encomiende en función de lo marcado en este artículo y de la TRLOTAU) a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen.

4. Las Entidades Colaboradoras en vigor se regirán por los reglamentos vigentes de gestión urbanística, en todo lo que se refiere a fines, objetivos y constitución. Las Entidades constituidas tendrán carácter administrativo y personalidad jurídica propia, debiendo ser aprobada su constitución por la Administración actuante.

5. Las obras y los servicios de las urbanizaciones exteriores cuya conservación se encuentre encomendada a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen.

SECCION VIII.4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DEL PLANEAMIENTO Y URBANIZACION

Artículo 288. Generalidades (OE)

Para el desarrollo del presente Plan se deberán tener presentes las consideraciones establecidas en el documento ambiental correspondiente, de acuerdo con la Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

Artículo 289. Consideraciones ambientales en los desarrollos urbanísticos. (OE)

1. Con carácter general se deberán tener presentes los siguientes aspectos:
 - a) Los nuevos desarrollos deberán mantener el modelo de estructura territorial y desarrollo sostenible previsto en el Plan.

- b) Las zonas verdes deberán ubicarse de forma que se concentren para obtener espacios de fácil mantenimiento.
- c) Se deberán justificar las medidas correctoras indicadas en el documento ambiental correspondiente de cada uno de los planeamientos.

2. En los nuevos desarrollos se deberán tener presentes los siguientes aspectos de cara a la protección de la hidrología e hidrogeología:

- a) En cada nuevo desarrollo se deberá acreditar la existencia de los recursos hídricos que garanticen la suficiencia de agua para los desarrollos previstos.
- b) De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLOTAU, para el desarrollo de unidades de actuación o sectores que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de quinientos (500) años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente.
- c) En los nuevos desarrollos que afecten a zonas de dominio público hidráulico se deberá contar con el informe requerido en el artículo 25.4 del Real decreto 1/01 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- d) Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora.
- e) El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.
- f) Por la ubicación de los desarrollos de los sectores industriales, se deberá establecer una normativa específica estética con el fin de que queden integrados adecuadamente.
- g) Se deberán incorporar medidas destinadas a reducir el consumo de agua y favorecer la eficiencia en las instalaciones de abastecimiento en los edificios. Se aconseja instalar reductores o limitadores de caudal, cuya función es reducir el caudal de agua que sale de los grifos.

3. Asimismo se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- Se deberán recoger en todos los planeamientos de desarrollo las medidas correctoras presentes y las necesarias en función de las particularidades de cada ámbito.
- Se deberán establecer unas condiciones de sostenibilidad y estéticas en cada planeamiento de desarrollo.
- Se deberán usar materiales y estilos acordes con el entorno natural y con la arquitectura tradicional de la zona, con el fin de seguir las invariantes existentes en la comarca y, en medida de lo posible, las directrices estéticas de edificaciones, para reducir el impacto de las futuras estructuras sobre el paisaje.
- Se deberá estudiar en cada planeamiento las orientaciones de las futuras construcciones con el fin de mejorar su eficiencia energética, la reducción de los consumos energéticos y la reducción de la emisión de humos o residuos de cualquier tipo.
- Las unidades de actuación y los sectores que están afectados por las zonas de protección arqueológica deberán contar con un informe preceptivo de la Consejería competente en materia de patrimonio con el fin de verificar su ajuste a la Ley de Patrimonio.
- Las unidades de actuación y sectores colindantes con vías pecuarias deberán contar con un informe preceptivo de la consejería competente en materia de vías pecuarias con el fin de verificar su ajuste a la legislación sectorial correspondiente.
- Los planes de desarrollo deberán realizar un estudio pormenorizado de la vegetación existente en su ámbito de actuación, de forma que la revegetación o la implantación de zonas verdes pueda hacerse conservando parte de lo existente, en el caso de que pueda haber algún ejemplar que merezca la pena conservar, para lo que el Ayuntamiento extremará la precaución en el estudio y análisis de los planes y proyectos de urbanización antes de su aprobación.
- Los planes de desarrollo deberán justificar el cumplimiento de las consideraciones ambientales en relación con las obras de urbanización.
- Las industrias y las actividades que se implanten tendrán que cumplir la legislación vigente en lo que se refiere a evaluación de impacto ambiental. En cualquier caso, con el fin de garantizar la compatibilidad territorial del uso industrial, el Ayuntamiento pondrá especial

precaución en el control y seguimiento de los planes que desarrollen las zonas industriales con el fin de evitar la acumulación de efectos derivados de las actividades que se implanten.

Artículo 290. Consideraciones ambientales en las urbanizaciones. (OE)

1. Con carácter general se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado en aceras y zonas verdes.
- La red de alumbrado público deberá incorporar luminarias en las que se pueda regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche, y disminuir los niveles luminosos a partir de una hora en la que la movilidad peatonal decrece sensiblemente, de forma que se reduzca la contaminación lumínica y se ahorre energía.
- El Ayuntamiento exigirá, con carácter previo a la aprobación de los proyectos de urbanización, la justificación que garantice el suministro de agua, y exigirá a los propietarios de suelos sometidos a procesos de gestión encaminados al desarrollo urbanístico de los mismos a prestar garantías relativas a la asunción de los gastos suplementarios que supongan para las infraestructuras públicas, garantía que será condición necesaria y previa para el inicio de la gestión de los ámbitos a desarrollar.
- La planificación de las redes de abastecimiento debe tratar de optimizar su funcionamiento, promover el ahorro de agua potable, la reutilización de las aguas, el ahorro energético y la racionalización e integración de redes a través de galería compartidas, o de agrupación de servicios.

2. En relación con la ejecución de zonas verdes, se deberán justificar los aspectos:

- Se realizarán con especies autóctonas menos exigentes hídricamente y más adaptadas al medio que las especies alóctonas, garantizándose una mayor tasa de supervivencia que redundará en un menor mantenimiento de estas zonas. Las plantas, partes de la planta y semillas a emplear deberán proceder de viveros o establecimientos debidamente inscritos en el registro de plantas regional, viveros oficiales o, en su defecto, de aquellos otros viveros igualmente legalizados.
- En el supuesto de utilizarse materiales de reproducción de las categorías material identificado y material seleccionado de especies forestales de porte arbóreo o arbustivo se utilizará forestal originario de la misma región en la que se incluya la superficie afectada de acuerdo con las delimitadas en el Catálogo Nacional de las Regiones de Procedencia, según Resolución de 28.07.2009 de la Dirección General de Recursos Agrícolas y Ganaderos del Ministerio de Medio Ambiente.
- El ajardinamiento de los espacios comunes y públicos se realizará con especies adaptadas al medio que permitan reducir el coste en agua de riego.
- Se priorizará el diseño de espacios de tipo natural con especies herbáceas rústicas con pocas necesidades de agua frente a céspedes ornamentales.
- En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped...)
- El Ayuntamiento extremará la precaución en el estudio y análisis de los proyectos de urbanización antes de su aprobación, de acuerdo con los estudios pormenorizados de la vegetación existente en su ámbito de actuación, de forma que la revegetación o la implantación de zonas verdes pueda hacerse conservando parte de lo existente, en el caso de que pueda haber algún ejemplar que merezca la pena conservar, para lo que:
 - En las zonas verdes se deberán plantar especies arbóreas de porte alto, en especial en las márgenes de los arroyos, y en los corredores verdes. De esta forma se obtendrá la mayor superficie de espacios ajardinados al agrupar la mayoría de las cesiones de los nuevos desarrollos en estas zonas.
 - Todas las zonas verdes contarán con arbolado que remarque los caminos y se deberá contar con arbolado de sombra en las zonas de estancia.
 - Los árboles deberán estar separados de las líneas aéreas de alta y media tensión respetando sus zonas de protección, así como de las posibles conducciones enterradas existentes.
 - Deberá existir una variedad razonable en cuanto a las especies a elegir, para evitar en medida de lo posible los posibles efectos dañinos de plagas y hongos, los que

causarían la desaparición de la cubierta vegetal en el caso de que ésta fuese monoespecífica.

- Las especies ubicadas en las zonas verdes deberán ser de bajo consumo hídrico, con el fin de reducir los recursos hídricos de la zona.
- Evitar en medida de lo posible la inversión de los horizontes del suelo, ya que esto provocaría una degradación del sustrato considerable. Se salvará el horizonte superficial, para su utilización en las plantaciones posteriores dentro de la zona.
- Se deberá realizar la limpieza completa de la zona, transportando los residuos a los vertederos controlados.

3. En relación a las redes de abastecimiento de agua y riego, los proyectos de urbanización deberán justificar los siguientes aspectos:

- El sistema de abastecimiento de agua se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua del consumo humano.
- Los sistemas de riego serán eficientes en su diseño, y en su utilización, manteniéndose en buenas condiciones y con horarios que optimicen el uso del agua por las plantas, evitando regar en las horas más calurosas.
- Para reducir el consumo se reutilizarán para el riego de las zonas verdes públicas y privadas, siempre que sea posible, las aguas recogidas en la red separativa o de autorizaciones expresas desde el río Tajo. Además cumplirá los parámetros de calidad y control del Plan Hidrológico de la Cuenca correspondiente.
- En el caso de reutilización del agua depurada para riego, se realizarán controles continuos para evaluar la calidad de las aguas depuradas, que serán sometidas a los tratamientos necesarios, incluida la desinfección. Las aguas residuales industriales no constituirán una fuente para lo anterior, no empleándose, en ningún caso, la aspersion como sistema de riego en presencia de personas.
- Se deberá establecer un sistema de tarificación por tramos en el consumo de agua. Con esta medida se trataría de penalizar los consumos de agua desmesurados generalmente por usos diferentes a los estrictamente domésticos o por falta de celo en el mantenimiento y garantizar un uso sostenible del recurso.
- Las piscinas comunitarias se diseñarán con sistemas de mantenimiento que permitan los mínimos cambios de agua, para reducir el consumo.
- Se establecerá un programa de prevención y control de legionelosis, conforme al Real Decreto 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención de la legionelosis.
- El desarrollo de todas las actividades se atenderán a la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales.

4. En relación a la red de saneamiento, los proyectos de urbanización deberán justificar los siguientes aspectos:

- Las redes de saneamiento deberán ser separativas en los nuevos desarrollos de suelo urbanizable.
- Previo al inicio de los usos y actividades previstos se deberá haber conectado la red de saneamiento de aguas fecales al sistema de depuración existente en Toledo, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica.
- En el caso de que excepcionalmente se considerase necesario, se podrá habilitar la resolución del saneamiento mediante depuradoras modulares en emplazamientos concretos en los que no se pueda acceder a los colectores de la actual EDAR.
- Asimismo de acuerdo con el apartado 3º de la disposición preliminar 2.3 del TRLOTAU no será exigible tratamiento de aguas en ámbitos con una densidad poblacional muy baja, correspondiente con menos de 40 habitantes por hectáreas.
- Se pondrá especial precaución en los cálculos de las redes de evacuación de pluviales que compensen la disminución de la permeabilidad por la pavimentación y edificación; el Ayuntamiento deberá realizar una comprobación exhaustiva de la validez de los mismos, así como su cumplimiento en la ejecución de las obras.
- En el caso de que se vayan a realizar vertidos a cauces públicos, se deberá contar con la correspondiente Autorización de Vertido por parte de la Confederación Hidrográfica.

- Todas las nuevas instalaciones deberán contar en su red de evacuación de aguas con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo los controles necesarios.
- Una vez depuradas las aguas se podrán reutilizar para el riego de las zonas verdes una vez obtenida la correspondiente autorización de la administración.

5. En relación al ruido y paisaje, los proyectos de urbanización deberán justificar los siguientes aspectos:

- Se contemplará en los proyectos la instalación de barreras (vegetales o artificiales) que reduzcan la incidencia del ruido en zonas habitadas, y que difuminen la presencia de la zona urbanizada desde el exterior.
- Las edificaciones se adecuarán en la zona más alejada al núcleo urbano actual, a la tipología y materiales tradicionales de la comarca.
- En la zona industrial se evitará en lo posible la edificación con longitudes excesivas, y si ello no es posible se romperá ópticamente con elementos vegetales.

6. En relación a los movimientos de tierras y pavimentaciones, se deberán justificar los aspectos:

- Los viales se deben diseñar promoviendo una reducción de la impermeabilización de los asfaltados (materiales porosos, tramas verdes de hormigón, etc.) para favorecer el filtrado natural del terreno.
- Las obras reducirían al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje. En el caso de afección a la red de drenaje se deberán hacer las obras de restitución necesarias.
- Las calles, caminos, aparcamientos, y el resto de espacios de comunicación rodada deberán estar definidos y marcados para así evitar las salidas accidentales de estas zonas. Se deberá tener especial cuidado en los cruces con las zonas peatonales, espacios libres de uso público y las vías pecuarias.
- En la medida de lo posible se reducirá el paso de maquinaria destinada a la ejecución de las obras de urbanización y construcción fuera de las calles, vías y caminos habilitados para la obra.
- Las zonas donde se vayan a realizar obras de urbanización o construcción se deberán cercar con un cerramiento, que permita una maniobrabilidad adecuada de la maquinaria. Dicha delimitación es simplemente para evitar los pasos innecesarios sobre zonas impropias en la actuación de la maquinaria, ya que lo único que podrían provocar son destrozos en el suelo y en la vegetación.
- Se deberá tener especial atención a las reparaciones o cambios de aceite de la maquinaria. Estos vertidos tendrán que ser transportados a vertederos controlados, nunca serán vertidos y en ningún caso sobre el suelo.
- Se deberá realizar la limpieza completa de la zona, transportando los residuos a los vertederos controlados.
- Con el fin de evitar la contaminación acústica en la pavimentación se realizará con un tratamiento adecuado en función de los usos, de forma que se alternen adoquinados, pavimentos de colores en zonas peatonales, o de coexistencia, pavimentos sonorreductores en zonas especialmente sensibles al ruido. Las medidas principales a tomar para la disminución de la contaminación acústica son:
 - Se proyectará el uso de barreras acústicas, con el fin de reducir el nivel de ruido en las viviendas más próximas.
 - Se promoverá el uso de vegetación como protección frente al ruido.
 - Se debe potenciar el uso del transporte no motorizado.

7. En relación a la contaminación lumínica, se deberán justificar los aspectos:

- Se recomienda establecer áreas con niveles de iluminación en función de las necesidades de utilización y su relación con el medio natural.
- También puede establecerse un nivel de máximo de intromisión del brillo procedente del exterior en los hogares, al igual que en el caso de la contaminación acústica.
- Los Proyectos de Urbanización deberá contemplar medidas de eficiencia energética para lo que se considerará el uso de farolas tipo cut-off que reduzcan la contaminación lumínica y que estén dotadas de placas solares.
- Como medidas de ahorro y eficiencia en el alumbrado público se proponen:

- Cualquier actuación debe considerar el alumbrado vial y urbano como viene recogido en el Plan de Acción de la Estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética en España 2004-2012.
- Con la finalidad de garantizar el ahorro y la ecoeficiencia energética se proponen los criterios de actuación a seguir en el proyecto de urbanización a desarrollar:
 - Las luminarias se orientarán en paralelo con el horizonte, con revestimiento opaco superior para minimizar el flujo hemisférico superior.
 - Utilización de luminarias de alto rendimiento y bombillas de bajo consumo.
 - Instalación de sistemas de reducción de flujo luminoso.
 - Máximo aprovechamiento de la luz natural, con apagado y encendido del alumbrado en base a las horas de sol de cada época del año.
 - Apagado de alumbrado ornamental de grandes espacios exteriores que resultan injustificables a partir de cierta hora.

Artículo 291. Consideraciones ambientales para las construcciones. (OE)

Artículo 291.1 Construcciones en general

- Las construcciones deberán adaptarse a la normativa del Plan General y a las determinaciones de los planes de desarrollo, con las consideraciones ambientales de los mismos.
- En el diseño de las edificaciones e instalaciones se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en el Código Técnico de la Edificación, y en especial en su documento básico dBE-HE.
- Las edificaciones deberán contar con un certificado energético, de acuerdo con el Real Decreto 47/2007 de 19 de enero.
- Se debe fomentar la rehabilitación de las construcciones existentes en lugar de la sustitución de las mismas, cuando fuera posible.
- El impacto de los recursos precisos para la edificación deberá ser el mínimo posible.
- El uso de materiales de construcción deberá tender a la sostenibilidad, de forma que se empleen materiales no tóxicos y reciclables.
- Se deberá tender al diseño de arquitectura bioclimática que aproveche las oportunidades que ofrece el clima del lugar, estableciéndose un diseño solar pasivo adecuado en términos de captación solar.
- Las cubiertas deberán aislarse adecuadamente, evitando incluir elementos de ganancia solar que no estén en sombra en verano.
- Deberá fomentarse el empleo de energías renovables. Dentro de las edificaciones residenciales y de uso terciario es obligatorio el empleo de energía de captación solar de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 291.2 Construcciones en suelo rústico de protección natural

- Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodados.
- Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.
- Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.
- El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.
- Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:
 - Orden de 30 de octubre de 2014 la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan de Emergencia de Transporte de Mercancías Peligrosas (PETCAM) en Castilla-La Mancha (DOCM 12.11.2014).
 - Orden de 8 de noviembre de 2017, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 08.11.2017).
 - Orden de 8 de junio de 2015, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se aprueba la Revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 15.06.2015).

- Orden de 30 de octubre de 2014 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas Plan Específico por la que se aprueba la Revisión y actualización del Plan para el Riesgo de Fenómenos Meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). (DOCM 12.11.2014).
- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).

Artículo 292. Consideraciones ambientales relativas a la movilidad. (OE)

- Se debe fomentar el empleo de los medios de transporte sostenibles como la bicicleta y el transporte colectivo.
- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado.
- Los medios de transporte implantados serán accesibles a personas con discapacidad.

Artículo 293. Consideraciones ambientales relativas a las actividades. (OE)

Las actividades que pretendan obtener la autorización para ejercer su actividad en los terrenos objeto de la actuación urbanística deberán ajustarse al cumplimiento de la normativa vigente (incluyendo el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y normativa concurrente), prestando especial atención a aquellas actuaciones que deban someterse al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.

Artículo 294. Medidas sobre el ahorro energético (OD)

1. Se tendrá en cuenta a la hora de diseñar la red de alumbrado público la propia configuración geométrica de la zona a iluminar adaptándola de un modo coherente a las necesidades de luz y a su entorno. En el alumbrado público viario, se establecerá un criterio de cálculo por el que todos los parámetros estén en función de la tarea visual desarrollada por el conductor. Por ello se aconseja estudiar la instalación con el exclusivo propósito de favorecer la conducción y la percepción de cualquier obstáculo accidental que pudiera irrumpir en ella (peatones, otros vehículos, etc.).

Se seleccionarán las lámparas de manera que se tengan en cuenta la superficie a iluminar y la altura de montaje de las luminarias, cuya potencia o flujo luminoso unitario garantice una instalación eléctrica racional y con un número racional de unidades luminosas.

El encendido y apagado del alumbrado deberá estar regulado por un interruptor crepuscular que mide la iluminación natural y comanda circuitos de iluminación en función de un umbral de luminosidad y de la temporización a la conexión o a la desconexión, lo que permite un ahorro energético.

Como medidas de ahorro y eficiencia en el alumbrado público se proponen:

- Cualquier actuación debe considerar el alumbrado vial y urbano como viene recogido en el Plan de Acción de la Estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética en España 2004-2012.
- Con la finalidad de garantizar el ahorro y la ecoeficiencia energética se proponen los criterios de actuación a seguir en el proyecto de urbanización a desarrollar:
 - Las luminarias se orientarán en paralelo con el horizonte, con revestimiento opaco superior para minimizar el flujo hemisférico superior.
 - Utilización de luminarias de alto rendimiento y bombillas de bajo consumo.
 - Instalación de sistemas de reducción de flujo luminoso.
 - Máximo aprovechamiento de la luz natural, con apagado y encendido del alumbrado en base a las horas de sol de cada época del año.
 - Apagado de alumbrado ornamental de grandes espacios exteriores que resultan injustificables a partir de cierta hora.

2. En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones o reformas de las existentes, deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios

de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.

- La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.
- Las luminarias y proyectores previstos en los proyectos y memorias técnicas de diseño, con la inclinación y reglajes recomendados por los fabricantes, una vez instaladas no deben rebasar los límites máximos del flujo hemisférico superior instalados FHSinst y deben alcanzar los valores mínimos del rendimiento (ζ) y del factor de utilización (K) establecidos.
- Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior, así como todas las existentes deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
- Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
- Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

3. En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones sobre el Régimen Estacional y Horario de Usos del Alumbrado Exterior:

- Las instalaciones de alumbrado vial de los nuevos desarrollos deberán disponer de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido aproximadamente hasta el 45% del servicio normal, a partir de las 24.00 h de la noche en verano y de las 22.00 h de la noche en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita.
- En instalaciones de alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, anuncios luminosos, festivos, feriales, deportivos o culturales, áreas de trabajo exteriores, etc. se determinarán los ciclos de funcionamiento, debiendo disponer su instalación de relojes capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales y mensuales.
- Los horarios de apagado y encendido de invierno y verano los establecerá el Ayuntamiento en función de cada uno de los usos a los que se destine el alumbrado.
- Estos límites horarios podrán variarse con la autorización expresa del Ayuntamiento.

4. En cuanto a la edificación, se recomienda disponer soluciones técnicas, constructivas y de uso que promuevan el ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles el consumo energético, estas soluciones podrán ser, entre otras:

- Dotar a los edificios de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos según el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- En cuanto a los criterios de diseño de la urbanización, como en la definición de las tipologías constructivas, se recomienda optar por el control climático mediante recursos constructivos (forma y orientación de los edificios: de modo que se permita la ventilación cruzada) urbanísticos (por la propia forma urbana) y mediante vegetación, (reservando en el interior de las parcelas, amplios espacios libres).
- Dotar a los edificios de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.
- En los edificios que así establezca el Código Técnico de la Edificación, se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red.

Artículo 295. Condicionantes generales hídricos. (OE)

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001) y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero. En estas zonas estará condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

Con carácter general se deben tener presentes los siguientes aspectos:

- a) Como criterio general a considerar es el mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado.
- b) En ningún caso se autorizará dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.
- c) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica.
- d) Toda actuación que se realice en zona de policía de cualquier cauce público, definida por cien (100) metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica.
- e) Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zonas de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta quinientos (500) años que se pueden producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En este caso se deberán aportar a la Confederación Hidrográfica los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes.
- f) En este estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el segundo párrafo del artículo 9, del Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.
- g) Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones serán separativos para aguas pluviales y residuales.
- h) Los colectores deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente. Los cruces de los cauces serán únicamente en puntos concretos y precisos.
- i) Las redes de colectores y los aliviaderos que se proyecten deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad suficiente de evacuación, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico. En este caso se deberá aportar la solución técnica ante Confederación Hidrográfica.
- j) Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a depuradora deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
- k) Las aguas residuales generadas en el ámbito, la red se debe dimensionar de forma que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Para reducir la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será al menos de 1:10.
- l) Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica. Se deberá tender a la reunificación de los vertidos de forma que se agrupen los mismos.
- m) Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica.
- n) La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica.
- o) El abastecimiento de agua desde la red municipal será competencia del Ayuntamiento. El vertido de aguas a la red municipal será competencia del Ayuntamiento.

Con carácter particular y en relación con la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico se deben tener presentes los siguientes aspectos:

- a) Se diseñaran redes de saneamiento estancas para evitar infiltraciones de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

- b) Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deberán pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se debe aplicar a las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- c) En las zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas.
- d) Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, sólidos y líquidos. Para ello se utilizarán los puntos verdes de recogida de los residuos urbanos no convencionales.

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

SECCION IX.1. INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 296. Las licencias urbanísticas: Actos sujetos a licencia urbanística (OE).

1. Con independencia de lo establecido en los artículos 156 y siguientes del TRLOTAU, con respecto al régimen de control de las actividades y de los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística, se definen en esta sección las licencias de obras, edificación e instalaciones y las licencias de usos y actividades.

Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (DOCM 29.04.2011).

2. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo enumerados en el apartado 1 del artículo 165 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010), modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013):

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.*
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.*
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.*
- d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.*
- e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.*
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.*
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.*
- h) La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones.*
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abanalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.*
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.*
- k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.*
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.*
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.*
- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.*
- ñ) La instalación de invernaderos.*
- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.*
- p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.*
- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.*
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.*
- s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.*
- t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.*

Los actos recogidos en el apartado q) anterior se refieren a aquellos que requieran obras complementarias para llevarlos a cabo, por lo que no se incluyen las instalaciones inalámbricas u otras similares.

Asimismo están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. De acuerdo con el artículo 157 TRLOTAU, y siguientes quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165. Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.

En todo caso, se sujetarán al régimen de comunicación previa:

- *El ejercicio de aquellas actividades de comercio minorista y de prestación de servicios incluidas en el Anexo de la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.*
- *Las obras necesarias para el acondicionamiento de los establecimientos en los que se pretendan implantar las actividades señaladas en la letra anterior cuando no requieran la presentación de un proyecto de obra, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

4. El procedimiento de comunicación previa se efectuará de acuerdo con los artículos 158 y 159 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el TRLOTAU (DOCM 21.05.2010), modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).

5. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente, en el sentido de lo establecido para las licencias de uso y actividades.

6. Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con el artículo 169 TRLOTAU, las siguientes obras o actos de uso del suelo

- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- La tala de masa arbórea, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características puedan afectar al paisaje o estén protegidos.

Artículo 297. Procedimiento de concesión de licencias. Vigencia de las licencias (OE).

1. Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, debidamente suscrita por el promotor bien sea propietario o actúe en representación.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, o en alguna de las Oficinas a que se refiere la Ley de Procedimiento Común. Los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada o sellada por el funcionario encargado municipal. En el caso de observar deficiencias en la instancia o en los documentos que la acompañan, se notificará al peticionario, a fin de subsanarlos dentro de los diez días hábiles siguientes.

2. Las solicitudes deberán acompañarse de la siguiente documentación:

- Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
- Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
- Autorización o autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación, en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular administración distinta.

3. Las licencias se deberán conceder o denegar dentro del plazo de dos meses, excepto las de obras menores, vallado de solares y ocupación de edificios que se deberán conceder en un mes.

4. En el caso de exigirse proyecto técnico, éste podrá ser Básico o de Ejecución redactado y firmado por técnico competente. El visado del mismo por el correspondiente colegio profesional se efectuará en los casos establecidos en el Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

En caso de presentar Proyecto Básico para la obtención de licencia, se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Ejecución tras la concesión de aquella y antes del inicio de las obras para su conformación por el Ayuntamiento.

5. En los edificios inventariados en el Catálogo de Bienes del POM, se deberá actuar conforme establece el artículo 27 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

En cualquier caso la autorización a que se refieren los artículos anteriores deberá obtenerse con carácter previo a la licencia municipal que en cada caso resulte exigible. Esta no se otorgará sin la previa obtención de aquélla, quedando entretanto interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia por silencio administrativo.

El otorgamiento de la autorización por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable, en las normas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal y en la legislación sectorial correspondiente.

Las solicitudes de licencia en terrenos o edificaciones que estén afectadas por áreas de protección o prevención arqueológica, se deberán tramitar de igual forma conforme establece el artículo 27 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con la vigente carta arqueológica.

6. Las licencias se otorgarán salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación del suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos, y de la normativa y ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio facultades en contra de las prescripciones de las figuras urbanísticas citadas.

7. Las licencias de obras se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 166 TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

- Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
- Informe jurídico.
- Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

8. Las licencias de usos y actividades se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 4 del artículo 169 TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

- Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
- Informe jurídico.
- Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.
- Inspección y verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

9. Las obras a ejecutar, de acuerdo con la licencia concedida, deberán iniciarse en el plazo máximo de tres (3) meses a contar a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de la misma. Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

10. El plazo final será el previsto en el proyecto presentado ante la Administración, contando desde la finalización de los tres meses citados anteriormente. Si no figurase el plazo en el proyecto aquel será de quince (15) meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

En caso de ampliación de plazo se estará a lo establecido en el apartado 3 del artículo 167 TRLOTAU.

11. Se producirá caducidad de la licencia en los siguientes casos:

- Transcurridos tres meses desde la posibilidad de iniciar las obras tras el otorgamiento de la licencia, si antes de dicho plazo no han comenzado los trabajos amparados en la licencia.
- Cuando, iniciados las obras, se paralizaran estas por más de un mes, o se ha acumulado más del 20% del total de duración de la obra.
- A los quince meses desde el otorgamiento en las obras de nueva planta.

12. El Ayuntamiento podrá acordar la rehabilitación de una licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de la licencia.

13. Será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

Artículo 298. Documentación de las licencias (OD)

1. Todos los documentos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el colegio oficial competente, cuando así sea obligatorio que se presente un Proyecto u otro documento redactado y firmado por técnico competente, debiéndose presentar por triplicado ejemplar. Todos los documentos se ajustarán en su formato a las normas UNE.

2. Las informaciones, licencias y otros documentos se ajustarán a las correspondientes ordenanzas fiscales municipales.

3. Será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

Artículo 298.1. Licencias de parcelación y segregación.

Se considera parcelación toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes.

Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que dé, como resultado, parcelas inferiores a la parcela mínima.

Se consideran parcelas indivisibles las definidas según el artículo 90 TRLOTAU:

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

Asimismo se consideran indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en el presente Plan de Ordenación Municipal o en los Planes Parciales y Planes Especiales que lo desarrollen, a fin de constituir fincas independientes.

El régimen de las parcelaciones urbanísticas es el siguiente:

- No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal.

El Proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas u ordenanzas aplicable a la parcelación.
- Planos:
 - referencia con la ordenación detallada del POM.
 - de estado actual de la finca matriz
 - de delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.
- Escritura de la finca matriz.

Artículo 298.2. Alineaciones y rasantes

La solicitud de licencia de alineaciones y rasantes, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación, o de edificación.

Deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- Memoria.
- Plano de situación a escala no menor de 1:500, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de las aceras y calzadas aquellas a las que den sus fachadas.
- Planos:
 - referencia con la ordenación detallada del POM.
 - de estado actual de la finca matriz

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

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

Artículo 298.3. Vaciados.

Sólo se podrán conceder vaciados de terrenos cuando estos tengan la condición de solar. En las solicitudes de licencias de vaciado se presentará la siguiente documentación:

- Memoria explicativa y presupuesto.
- Oficio de direcciones de obra de técnico competente.
- Planos:
 - referencia con la ordenación detallada del POM.
 - de estado actual del terreno.
 - de estado modificado del terreno.
 - secciones
- Mediciones y presupuesto.

Artículo 298.4. Derribos.

No se concederán licencias de derribo, si la solicitud no es acompañada del proyecto de obra nueva que sustituya a la construcción cuya demolición se pretenda, salvo en los casos de ruina, o de riesgo evidente de desplome.

Se presentarán los documentos siguientes:

- Proyecto técnico completo con Memoria, Planos, Pliego de condiciones, Mediciones y Presupuesto, adaptado a la Ley de Ordenación de la Edificación y al Código Técnico de la Edificación.
- Fotografías del estado actual de la edificación a demoler.
- Proyecto de Seguridad en obras que afecta el Real Decreto 1627/1997.
- Proyecto de Gestión de residuos.
- Oficios de Dirección de obra de técnicos competentes, de grado superior o medio.
- Oficio del coordinador de la seguridad de la obra.

Dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza 1.A (ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico) se atenderá a lo que dispongan las determinaciones de la citada ordenanza del POM en dicho ámbito y de la vigente Ley de Patrimonio.

Artículo 298.5. Apeos y apuntalamientos.

Se presentarán los documentos siguientes:

- Fotografías del estado actual de la edificación a apea.
- Documento técnico que defina, aunque sea esquemáticamente, las soluciones propuestas para el apeo o apuntalamiento.
- Oficios de Dirección de obra de técnicos competentes, de grado superior o medio.
- Oficio del coordinador de la seguridad de la obra.

Dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza 1.A (ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico) se atenderá a lo que dispongan las determinaciones de la citada ordenanza del POM en dicho ámbito y de la vigente Ley de Patrimonio.

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

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

Artículo 298.6. Vallados.

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

Se presentarán los documentos siguientes:

- Plano a escala del terreno o inmueble que se pretende vallar.
- Memoria indicando el tipo de valla a colocar.
- Presupuesto de ejecución de la obra.
- Plano de situación a escala no menor de 1:500, en el que se indique el inmueble que se pretende vallar, y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de las aceras y calzadas aquellas a las que den sus fachadas.

Las vallas de protección tendrán una altura mínima de dos (2) metros, serán de materiales que ofrezcan seguridad y su conservación en forma decorosa. Estarán situadas a distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial y en todo caso deberá dejar en la acera un paso libre accesible en la acera.

Dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza 1.A (ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico) se atenderá a lo que dispongan las determinaciones de la citada ordenanza del POM en dicho ámbito y de la vigente Ley de Patrimonio.

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

Artículo 298.7. Movimientos de tierras.

Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la licencia previa municipal, salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación.

El Proyecto de movimiento de tierras contendrá los siguientes documentos:

- Memoria, en la que se indique la finalidad del movimiento de tierras a efectuar, así como el volúmen de tierras.
- Estudio geotécnico del terreno, cuando por la razón del movimiento a efectuar se considere necesario.
- Planos a escala adecuada:
 - referencia con la ordenación detallada del POM.
 - de estado actual del terreno, con curvas de nivel, al menos de metro en metro, indicando la parcelación existente, propiedad de las parcelas, edificación y arbolado existente.
 - de estado modificado del terreno, con las nuevas curvas de nivel
 - secciones
- Mediciones y presupuesto.

Artículo 298.8. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar. El Ayuntamiento deberá marcar las condiciones en cada caso para que el terreno urbano adquiera la condición de solar cuando en el presente POM no se indique nada al respecto.

Se presentarán los documentos siguientes:

- Proyecto técnico completo, adaptado a la Ley de Ordenación de la Edificación y al Código Técnico de la Edificación. que incluya:
 - Memoria, que considerará las necesidades a satisfacer y los factores de todo orden a tener en cuenta. Se sistematizará la parte siguiente: composición, programa de necesidades, ordenanzas de aplicación y estudio técnico.
 - Anexo de normativa vigente, y justificación de su cumplimiento
 - Planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y pueda ser ejecutada y dirigida por personas distintas a las autoras del proyecto.

Pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las

- obras y se regulará su ejecución.
- Un presupuesto integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios descompuestos, estados de cubriciones o mediciones y los detalles precisos para su valoración.
- Proyecto de Seguridad en obras que afecta el Real Decreto 1627/1997.
- Proyecto de Gestión de residuos.
- Oficios de Dirección de Obra de técnicos competentes, de grado superior y medio.
- Oficio del coordinador de la seguridad de la obra.
- Proyecto de telecomunicaciones, cuando sea necesario por aplicación de la legislación sectorial correspondiente, así como el oficio de dirección correspondiente.
- Alineaciones oficiales en obras de nueva planta y planos de situación, en relación con las vías circundantes a la manzana en el caso de ampliación o reforma.

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

Dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza 1.A (ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico), se atenderá a lo que dispongan las determinaciones de la citada ordenanza del POM en dicho ámbito y de la vigente Ley de Patrimonio, correspondiente con los estudios históricos y arqueológicos correspondientes.

Todos los documentos deberán ir firmados por los técnicos competentes y visados, cuando así lo exija la legislación vigente.

También se podrá solicitar licencia de edificación en terreno que, sin contar con la condición de solar, concurren los requisitos establecidos en el artículo 102 de la TRLOTAU.

Artículo 298.9. Licencias de obras menores.

Las licencias de obras menores o de tramitación abreviada, son aquellas cuyo otorgamiento corresponde a la Alcaldía-Presidencia o Concejal Delegado, y deberán contar con la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de las obras a ejecutar
- Plano de situación del inmueble.
- Croquis de la obra, con la expresión exacta de sus dimensiones.
- Mediciones por partidas y presupuesto

Dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza 1.A (ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico), se atenderá a lo que dispongan las determinaciones de la citada ordenanza del POM en dicho ámbito y de la vigente Ley de Patrimonio, correspondiente con los estudios históricos y arqueológicos correspondientes.

Por las particularidades de estas obras se requerirá aportar oficio de dirección de obra de técnico competente.

Artículo 298.10. Licencias de grúas.

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

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

Deberán contar con la siguiente documentación:

- a) Antes de instalarse la grúa:
 - Plano de instalación y barrido del suelo con especificación de la propiedad del mismo y con indicación exacta de las líneas eléctricas que puedan quedar afectadas por el barrido de ésta.
 - Dictamen de la casa instaladora.
 - Solicitud presentada en la Consejería competente en materia de industria.
- b) Antes de poner en funcionamiento la grúa:
 - Informe del Director facultativo responsable de su instalación, conservación y desmontaje.
 - Seguro de responsabilidad civil de daños a terceros.

Artículo 298.11. Licencias para sondeos.

Se deberá presentar proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el mismo se deberán reseñar las distancias a otros pozos, así como el consumo anual estimado y el destino del aprovechamiento. Las obras deberán realizarse bajo dirección de técnico competente.

Se deberá inscribir el sondeo en el Catálogo de Aguas Privadas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 298.12. Licencias de obras de urbanización.

Deberán contar con los documentos indicados en el capítulo VIII de esta normativa, y en la ordenanza municipal correspondiente.

No requerirán licencia municipal las obras de urbanización cuando se trate de obra pública, únicamente se requerirá la aprobación con el órgano municipal correspondiente.

En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto.

Artículo 298.13. Primera ocupación o utilización de edificios.

De acuerdo con el artículo 169 TRLOTAU, están sujetas a licencia la primera utilización y ocupación de los edificios (industria, viviendas, locales o partes de edificio) e instalaciones en general, y las modificaciones del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

A este respecto se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

- Memoria que reseñe las variaciones realizadas con respecto al proyecto de ejecución aprobado.
- Planos finales o modificaciones con respecto al proyecto aprobado.
- Presupuesto de liquidación de la obra, que indique las variaciones realizadas con respecto al proyecto de ejecución aprobado.
- Certificado final de obras, visado por los Colegios oficiales correspondientes.
- Solicitud de alta del inmueble concluido en el catastro de urbana, en modelo oficial.
- Certificado final de obra y boletín de la instalación de telecomunicaciones, con el protocolo de pruebas de la instalación sellado por la jefatura provincial de inspección de telecomunicaciones, y acreditativa del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento regulador de las infraestructuras de telecomunicaciones.
- Certificado final de todas aquellas instalaciones que hayan sido objeto de proyecto específico, firmado por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Si las variaciones realizadas con respecto al proyecto de ejecución fuesen sustanciales, no se otorgará licencia de primera utilización u ocupación en tanto no se legalice, si procede, la obra realmente ejecutada, para lo que se deberá obtener la oportuna licencia municipal.

Las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones se abstendrán de efectuar acometida alguna hasta que el Ayuntamiento otorgue la presente licencia.

Artículo 298.14. Control de apertura de actividades

Será de aplicación lo establecido en la instrucción u ordenanza municipal relativa al control de las actividades bien sea por declaración responsable, comunicación, previa o licencia municipal.

Artículo 298.15. Licencias de espectáculos y actividades recreativas

En las licencias de Espectáculos y Actividades Recreativas será de aplicación la Ley 7/2011 de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).

Artículo 298.16. El trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras

Se podrá sustituir la licencia de obras por el trámite sustitutorio recogido en el artículo 173 TRLOTAU.

Artículo 298.17. Información y consulta urbanística

1. El examen visual de los documentos urbanísticos vigentes se podrá efectuar en las oficinas del Ayuntamiento en el mismo acto de petición.

2. La obtención de copias se deberá solicitar en el Ayuntamiento, siendo facilitadas en el plazo máximo de diez días.

Artículo 298.18. Cédula urbanística

Cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con el planeamiento vigente.

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

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

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

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

Artículo 299. El Régimen de autorización provisional de actividades (OE)

Se podrá autorizar en suelo urbanizable o rústico, cuando no dificulten la ejecución de los planes, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento. El Ayuntamiento podrá efectuar la inscripción correspondiente de tal acuerdo en el Registro de la Propiedad.

La tramitación de las mismas seguirá el procedimiento establecido para las licencias de obras.

Artículo 300. Parcelaciones y Reparcelaciones (OE)

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que el suelo este clasificado como urbano, por lo que en el suelo no urbanizable o rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

2. De acuerdo con el artículo 32 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución:

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación material de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, continua o discontinua, delimitada para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, con la finalidad de su división ajustada a éste y con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a la Administración correspondiente, al agente responsable de la ejecución en pago de su gestión y de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación y a las personas propietarias, en este caso en proporción a sus respectivos derechos.

3. La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en los artículos 92, 93, 94 y 95 del TRLOTAU, así como a lo establecido en el Título II del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

4. El contenido documental del proyecto de reparcelación se ajustará al artículo 40 del citado reglamento.

Artículo 301. La ejecución de Actuaciones edificatorias (OE)

1. La edificación de las parcelas o solares resultantes del planeamiento, requerirá, de acuerdo con el artículo 131 TRLOTAU:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

La edificación sólo será posible con la simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

2. Las parcelas y solares deberá edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación correspondiente. Dicho plazo no podrá superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal de obras.

3. El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica la del deber.

Artículo 302. Plazo para la edificación de los solares (OE).

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 130 del TRLOTAU las parcelas y los solares deberán edificarse en un plazo inferior a veinticuatro (24) meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

SECCION IX.2. LAS ORDENES DE EJECUCION Y LAS RUINAS

Artículo 303. Las órdenes de ejecución (OE)

1. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación.

2. Las órdenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo, y se podrán efectuar en los siguientes casos:

- Por incumplimiento del deber de conservación de los inmuebles.
- Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores contenidos en la legislación urbanística y en el presente POM.

3. El Ayuntamiento deberá comunicar al particular la orden de ejecución, que deberá reunir los siguientes requisitos:

- Identificación del motivo que justifica la adopción de la orden de ejecución.
- Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.
- Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa posibles.
- Invitación a formular el correspondiente proyecto técnico, cuando sea necesario.

El particular, recibida la comunicación, tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos, y en su caso del proyecto técnico necesario. Dicho plazo se podrá ampliar en otros quince días en el caso de que se solicite fehacientemente, ante causas que lo justifiquen, y siempre que no exista riesgo para personas ni para la vía pública.

4. Simultáneamente el Ayuntamiento dará información a las administraciones afectadas. Tras el estudio de las alegaciones se resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

5. El destinatario de la orden de ejecución deberá correr con los gastos de la redacción del proyecto, en su caso, de las tasas derivadas del procedimiento y de las operaciones de la ejecución de la orden. En caso necesario el Ayuntamiento podrá recaudar tales cantidades por los procedimientos de ejecución sustitutoria previstos en la legislación.

6. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 304. El deber de conservación y rehabilitación (OE)

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras para conservarlos o rehabilitarlos, y de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de los mismos.

2. El Ayuntamiento, a través de ordenanza municipal, podrá establecer las condiciones de desarrollo de la inspección periódica de construcciones y edificios establecida en el artículo 138 TRLOTAU.

3. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 305. El estado ruinoso de las edificaciones (OE)

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento Común vigente y se recoge en el artículo 139 TRLOTAU, que dice:

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a) *Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para*

restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

- b) *Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.*

2. Los edificios catalogados o incluidos en el inventario no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación o a razones de falta de habitabilidad. La declaración de ruina de tales edificios no habilita ni obliga su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

3. Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

SECCION IX.3. LA CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO

Artículo 306. La calificación urbanística en el suelo rústico de reserva (OE)

1. En las áreas de suelo rústico que no se encuentran clasificadas, en el presente POM, como suelo rústico no urbanizable de protección se entenderán que quedan como suelo rústico de reserva.

En el suelo rústico de reserva podrán realizarse los actos (en los términos que establece el RSRLOTAU establece), que no están prohibidos o excluidos expresamente por el presente POM. En este sentido se permiten genéricamente los actos no constructivos siguientes:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.
- Los anteriores actos no pueden suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino, ni la transformación de las características de la explotación.
- Los anteriores actos deberán permitir la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación prevista.

2. El suelo rústico de reserva podrá ser calificado, en los términos establecidos en el artículo 54 TRLOTAU, modificado por la Ley 8/2014 de 20 de noviembre de Comercio en Castilla-La Mancha.

Artículo 307. La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE)

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 de la TRLOTAU siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial o el presente planeamiento, y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 308. La calificación urbanística para actos en el suelo rústico (OE)

1. La calificación de los actos promovidos por los particulares en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 64 TRLOTAU, y a lo regulado en el capítulo I del Título V del Reglamento de Suelo Rústico.

2. El procedimiento de calificación se ajustará a los artículos 42 y siguientes del citado RSRLOTAU.

3. La calificación de los actos promovidos por las Administraciones públicas y por los usos correspondientes a las áreas de servicios de carreteras en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 65 TRLOTAU.

4. La vigencia y caducidad de las licencias otorgadas en desarrollo de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 66 TRLOTAU. Las licencias que se otorguen en estos casos deberán establecer el plazo de vigencia de las mismas.

SECCION IX.3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 309. Protección de la legalidad urbanística (OE)

1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán y aplicarán en los supuestos establecidos en los artículos 174 al 200 del TRLOTAU, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En las infracciones a lo legislado, reglamentado o determinado por los textos legales y por las determinaciones del presente POM se actuará conforme se marca en el Título III del citado Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. El procedimiento será el marcado en la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de aplicar la legislación de Régimen Local.

3. La función inspectora del Ayuntamiento se efectuará en los términos que establece el artículo 174 TRLOTAU, dentro del ámbito de su competencia, y asumirá las siguientes labores:

- Velar por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de la TRLOTAU, así como de las disposiciones que la desarrollan y complementan.
- Vigilar e investigar las actividades que pudieran vulnerar dicha normativa.
- Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación de la normativa urbanística y del planeamiento.
- Informar y proponer a las administraciones competentes la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue conveniente para el cumplimiento de dichos objetivos.
- Instruir los expedientes sancionadores correspondientes.
- Colaborar con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y urbanística.
- Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

4. El régimen, en materia de disciplina territorial y urbanística, de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística se define en los artículos 177 y 178 del TRLOTAU. Asimismo se define en el artículo 179 TRLOTAU las actuaciones ilegales y el procedimiento de legalización, en su caso, de las mismas. No se podrán legalizar las siguientes actuaciones:

- Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
- Las actuaciones ilegales realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

5. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística se efectuarán conforme establece el artículo 182 TRLOTAU.

Artículo 310. Las infracciones y sanciones urbanísticas (OE)

1. El TRLOTAU establece distintos tipos:

- En el artículo 183 se establecen las infracciones territoriales y urbanísticas.
- En el artículo 192 se establecen las infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística.
- En el artículo 193 se establecen las infracciones y sanciones en materia de parcelación y equidistribución.
- En el artículo 194 se establecen las infracciones en materia de edificación y uso del suelo.
- En el artículo 195 se establecen las infracciones y sanciones en materia de medio ambiente cultural y natural.

2. En ningún caso la infracción urbanística podrá ser beneficiosa para el infractor. Para ello se procederá conforme establece el Reglamento de Disciplina Urbanística, teniendo en cuenta que en el caso de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta del terreno correspondiente.

TOLEDO, JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO