

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 DE LAS NNSS DE SANTA OLALLA (TOLEDO)**

**MODIFICACIÓN ZONA C DE SUELO URBANO Y  
TIPOLOGIA EDIFICATORIA RESIDENCIAL**

**NOVIEMBRE DE 2019**

**PROMUEVE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA  
OLALLA (TOLEDO)**

**REDACTOR: JUAN ANTONIO GARCIA CARPIO  
ARQUITECTOCOLEGIADO 1.850 COACM**

## **ÍNDICE**

### **A- MEMORIA INFORMATIVA**

1. MARCO NORMATIVO
  - 1.1 Legislación aplicable
2. ORIGEN DE LA INFORMACION
3. ANALISIS DEL TERRITORIO
  - 3.1 Ámbito de la modificación puntual
4. PLANEAMIENTO VIGENTE (Art. 59.1.D RP)
5. PLANEAMIENTO EN TRAMITACION O EN EJECUCION

### **B- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL
2. ORDENACION ESTRUCTURAL
3. ORDENACION DETALLADA
  - 3.1 Ordenanzas Tipológicas
4. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TECNICO DURANTE LA TRAMITACION ADMINISTRATIVA

### **C- NORMAS URBANISTICAS**

### **D- DOCUMENTO REFUNDICION DE LAS INNOVACIONES INTRODUCIDAS POR LA M.P. Nº 7 DE LAS NNSS**

## **A. MEMORIA INFORMATIVA**

Dada la naturaleza de la presente modificación puntual, de todos los aspectos a tratar en la memoria informativa, reflejados en la NTP (Decreto 178/2010 de 1 de julio), tan sólo procede recoger los siguientes:

### **1. MARCO NORMATIVO**

Conforme se establece en los artículos 40 y 41 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU (en adelante "TRLOTAU"), así como en los artículos 117 a 119 del Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre, por el que se aprueba Reglamento de Planeamiento (en adelante "RP"), la innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas. Se entiende por revisión, conforme al artículo 118 del RP, la reconsideración total de la ordenación urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de dichos elementos fundamentales en los Planes de Ordenación Municipal (en adelante "POM").

Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística no subsumible en el concepto de "revisión" supondrá y requerirá, conforme al artículo 119 RP, su modificación.

Las propuestas de innovación contenidas en la presente Modificación Puntual, como más adelante se verá, no exigen la revisión total del planeamiento vigente, dado que no se pretende la reconsideración total de la ordenación urbanística o de los elementos fundamentales del modelo. Por tanto, el instrumento correcto para hacer efectivas sus previsiones es la Modificación Puntual.

#### **1.1. Legislación aplicable**

El marco normativo básico bajo el que se redacta la presente Modificación Puntual (MP), en las materias que afecta, está configurado por la siguiente legislación:

#### **EN MATERIA DE URBANISMO**

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 (TRLSRU).

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Ordenación Urbanística (TRLOTAU), modificado por la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre.

Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (RP).

Decreto 29/2011, de 19 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (RE).

Decreto 34/2011, de 26 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (RD).

Decreto 242/2004 de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico (RSR). Correcciones de errores del Decreto 242/2004, publicadas en el DOCM con fechas 3 de Febrero de 2005 y 13 de Diciembre de 2005. Decreto 177/2010, de 1 de Julio, por el que se modifica el Reglamento de suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de Julio.

Orden de 1 de Febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de Marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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 (ITP).

Decreto 87/1993, de 13 de Julio, sobre Catálogos de Suelo de Uso Residencial, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de Junio.

Decreto 178/2010, de 1 de Julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales (NTP).

Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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.

## 2. ORIGEN DE LA INFORMACION

Las fuentes de información manejadas para la elaboración de la presente M.P. son las siguientes:

- Las NNSS de Santa Olalla y sus Modificaciones Puntuales.

## 3. ANÁLISIS DEL TERRITO

### 3.1 Ámbito de la Modificación Puntual

El ámbito sobre el que se opera la presente modificación Puntual, es denominada ZONA C, del suelo urbano.



También se aprovecha esta modificación puntual para aclarar las tipologías edificatorias propias de las viviendas unifamiliares en todo el municipio de Santa Olalla, en concordancia con las tipologías establecidas en el Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (RP).

#### **4. PLANEAMIENTO VIGENTE (art. 59.1.d RP)**

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio está constituido por las NNSS municipales de Sta Olalla aprobadas inicialmente en fecha 31 de enero de 1983, provisionalmente en fecha 30 de marzo de 1983, y aprobadas definitivamente en fecha 8 de junio de 1983, cumpliendo acuerdo de la C.P-U de 15 de febrero de 1984.

Además existen otras cinco modificaciones puntuales , de las que destacaríamos la Modificación Puntual , nº 1, aprobada por acuerdo de la C.P.U. de fecha 9 de marzo de 1988, que afectaba a las cinco zonas urbanas de Sta Olalla, las denominadas zona A, B, C, D, y E, y que se corresponden a su vez con denominadas “unidades especiales de actuación”.

A continuación se cita la relación de las cinco Modificaciones Puntuales, aprobadas con anterioridad.

MP-1 MODIFICACIÓN PUNTUAL FRANDO S.A. SECTOR 2 A Aprobación definitiva 09/03/1988

MP-2 MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR 22 ORAMBA Aprobación definitiva 13/07/1998

MP-3 GERMÁN HIERRO Y MÁS Aprobación definitiva 25/04/1990

MP-4 MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR 7B Aprobación definitiva 25/01/1995

MP-5 MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR 7B Aprobación definitiva 09/11/2004

En esta ocasión el objeto de la presente modificación puntual no altera determinaciones que ya hayan sido afectadas con las anteriores modificaciones puntuales

Se pretende modificar la ZONA C, urbana, para recoger entre los usos permitidos, aquellos que serían compatibles con el actual hotel RECIO, situado en el referido ámbito, desde el año 1972, y que las NNSS aprobadas en 1983, habrían dejado fuera de ordenanza.

Se trataría de los usos C.4 Benefico-Sanitario, y C.5 Hostelero.

Por otro lado, las tipologías edificatorias que recogen las NNSS de Santa Olalla, para su suelo, en el uso unifamiliar, son las denominadas Aisladas (AS), y Apareadas (AP), denominación obsoleta y que pretendemos adecuar a las tipologías edificatorias del referido Reglamento de Planeamiento.

El contenido vigente de la denominada UNIDAD ESPECIAL DE ACTUACION. ZONA C, es el siguiente:

UNIDAD ESPECIAL DE ACTUACION		ZONA C
Superficie	93.000 m2 total de la zona	
Gestión	Directamente licencia de obras	
	Planes Especiales de Reforma Interior	
	Unidad mínima de actuación 10.000 m2	
Carácter de la Zona	Residencial	
Tipología edificación	Aislada (AS) ó Apareada (AP)	
Parcela mínima	Directamente licencia de obras 300 m2	Modificación Puntual ,nº 1 CPU 9-3-88
	A través de PERI no se fija	
Ocupación máxima	40%	
Nº máximo de plantas	2	
Altura máxima	7	
Edificabilidad	0,6 m2/m2	
Densidad	A través de PERI 20viv/Ha	
Usos permitidos	Vivienda en categoría C.1. unifamiliar	
	Comercio en situaciones S.1 y S.2	
	Industria compatible con la vivienda C1 y C2	
Usos prohibidos	Industria no compatible y todos los no permitidos	
Equipamientos	En actuaciones por PERI sobre 10.000 m2	
	Mínimo, se reservará 10% de suelo para	
	Equipamiento de cesión gratuita al municipio	

## 5. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

No existe figura alguna de planeamiento en tramitación ni en ejecución.

## **B. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

La presente memoria justificativa, se redacta cumpliendo con lo dispuesto en la Norma Técnica de Planeamiento (Decreto 178/2010 de 1 de julio). Dada la naturaleza de la presente modificación puntual, de todos los aspectos a tratar en la memoria justificativa, reflejados en la NTP, tan sólo procede recoger los siguientes:

### **1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN**

Es objeto de la presente MP, modificar la ZONA C, urbana, para recoger entre los usos permitidos, aquellos que serían compatibles con el actual hotel RECIO, situado en el referido ámbito, desde el año 1972, y que las NNSS aprobadas en 1983, habrían dejado fuera de ordenanza.

Se trataría de los usos C.4 Benefico-Sanitario, y C.5 Hostelero.

Por otro lado, las tipologías edificatorias que recogen las NNSS de Santa Olalla, para su suelo, en el uso unifamiliar, son las denominadas Aisladas (AS), y Apareadas (AP), denominación obsoleta y que pretendemos adecuar a las tipologías edificatorias del referido Reglamento de Planeamiento.

#### **PRIMERO**

Como se ha indicado anteriormente en la Unidad Especial de Actuación, ZONA C, que tienen consideración de suelo urbano consolidado, salvo que se proceda a delimitar una unidad de actuación, con superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>, desarrollándose mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior.

En este suelo está enclavado el Hotel Recio, que es el único hotel de la localidad, y que se construyó en los años 70, con anterioridad por tanto a la aprobación de las vigentes NNSS municipales en el año 1983.

La referida ZONA C establece como usos permitidos el de vivienda en categoría C.1 unifamiliar, comercios en situaciones S.1 (edificios de viviendas) y S.2 (en naves y edificios independientes); así como industrial compatibles con la vivienda C1 (sin molestias para las viviendas) y C2 (incómodo para la vivienda). Están prohibidos las industrias no compatibles y todos los no permitidos.

Esto produce que el hotel quede en situación de “fuera de ordenación”, lo cual no cabe más que suponer que, por tratarse de un uso totalmente compatible con viviendas, y construido

con anterioridad a la entrada de las NNSS, el no haber recogido entre los usos permitidos el uso hostelero (C.5), ha sido un olvido o descuido de los redactores de las NNSS de 1983. Más cuando las NNSS plantean entre sus usos el hostelero (C.5), y es el único hotel de la localidad.

Se ha tenido conciencia de este hecho cuando se ha pretendido rehabilitar el hotel o planteado un uso compatible con el mismo.

Es por ello que con esta modificación puntual se pretende, por un lado, corregir este manifiesto desajuste de usos permitidos permitiendo el uso hostelero C.5. y por otro, permitir usos compatibles con éstos y el residencial, como es el benéfico-sanitario (C.4). Este uso C.4. permitiría albergar el uso específico de residencia de ancianos en la más amplia concepción actual de este uso.

Como especificidad, para estos nuevos usos, teniendo que el edificio preexistente dispone de tres plantas de altura, se permitirá como altura máxima la de tres plantas, con diez metros. Este cambio no supone alteración de los parámetros de edificabilidad, ni de ninguna otra determinación estructural de esta ZONA C.

## SEGUNDO

Se aprovecha esta modificación puntual para aclarar las tipologías edificatorias propias de las viviendas unifamiliares en todo el municipio de Santa Olalla, en concordancia con las tipologías establecidas en el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (RP).

Las NNSS de Santa Olalla establecen como tipologías edificatorias, para su suelo, en el uso unifamiliar, son las denominadas Aisladas (AS), y Apareadas (AP), denominación obsoleta y que pretendemos adecuar a las tipologías edificatorias del referido Reglamento de Planeamiento.

El ANEXO II del RP, distingue tres clases de tipologías edificatorias:

Edificación alineada a vial (EAV), edificación aislada (EA), y la tipología específica (ETE).

*2.1 Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.*

*En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:*

- a) Edificación en Manzana Cerrada (EMC)*
- b) Edificación en Manzana Abierta (EMA)*

2.2 *Edificación Aislada (EA): que 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:*

a) *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.*

b) *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.*

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

Por similitud las tipologías definidas en las NNSS como Aisladas (AS), y Apareadas (AP), serían en cualquier caso de las definidas en el Reglamento de Planeamiento como de edificación aislada (EA).

La denominada Aislada (AS), se correspondería con la Edificación Aislada Exenta (EAE) del RP y la denominada Apareada (AP), con la Edificación Aislada Adosada (EAA).

Tipologías edificatorias residenciales		Concordancia con el Reglamento de Planeamiento
NNSS Santa Olalla	Aislada (AS)	Edificación Aislada Exenta (EAE)
	Apareada (AP)	Edificación Aislada Adosa (EAA)

Por tanto, se pueden definir las tipologías edificatorias para el suelo urbano, en el uso unifamiliar, son las denominadas Edificación Aislada Exenta (EAE), cuando antes se refería a Aislada (AS); y la denominada Edificación Aislada Adosada (EAA), cuando antes se refería a Apareadas (AP), *“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”*.

En cuanto a los aspectos señalados en el artículo 39.7 de TROLOTAU y 121 de RP, en relación a los objetivos señalados anteriormente cabe decir:

- Los parámetros que la presente MP pretende alterar, no afectan a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. Tampoco afectan a la red básica de dotaciones del área, ni directa ni indirectamente (no se altera

la edificabilidad).

- Los objetivos de este MP, son tendentes por un lado a eliminar situaciones de “fuera de ordenación”, que provienen de un aparente error normativo, así como a flexibilizar ciertos aspectos de usos compatibles, que permitirá una mayor diversidad en la implantación de uso, que redundará en la mejora del tejido productivo y por tanto mercado del trabajo, lo cual se traducirá directamente en una mejora del bienestar de la población.
- Además, se pretende aclarar las tipologías edificatorias residenciales que se aplican en el municipio a las diversas zonas urbanas del mismo, y que están ocasionando dudas e interpretaciones sobre las tipologías denominadas Apareadas, que por otro lado es una terminología que no es habitual en normativas edificatorias.

## **2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

La presente MP no afecta a la OE establecida en las NNSS, según se deduce del artículo 24 del TRLOTAU y 19 del RP.

## **3. ORDENACIÓN DETALLADA**

La presente MP afecta a la OD del vigente en las NNSS, según determina el artículo 20.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, que establece:

- *Artículo 20. Determinaciones de la ordenación detallada (OD). La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:*
  1. *Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).*

Teniendo en cuenta el alcance de nuestra MP, que afecta a cuestiones de usos pormenorizados, y ordenanzas tipológicas expresivas de altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas, se puede concluir que ésta afecta únicamente a determinaciones de detalle, no viéndose afectado ninguna determinación estructural.

### **3.1 Usos afectados**

La referida ZONA C establece como usos permitidos el de vivienda en categoría C.1 unifamiliar, comercios en situaciones S.1 (edificios de viviendas) y S.2 (en naves y edificios

independientes); así como industrial compatibles con la vivienda C1 (sin molestias para las viviendas) y C2 (incómodo para la vivienda). Están prohibidos las industrias no compatibles y todos los no permitidos.

Esta MP establece como usos permitidos el uso hostelero(C.5.) y por otro, permitir usos compatibles con éstos y el residencial, como es el benéfico-sanitario (C.4). Este uso C.4. permitiría albergar el uso específico de residencia de ancianos en la más amplia concepción actual de este uso.

### 3.2 Alteración de alturas

Como especificidad, para estos nuevos usos, C.4 y C.5, y teniendo que el edificio preexistente dispone de tres plantas de altura, se permitirá como altura máxima la de tres plantas, con diez metros. Este cambio no supone alteración de los parámetros de edificabilidad, ni de ninguna otra determinación estructural de esta ZONA C.

### 3.3 Ordenanzas tipológicas

Las NNSS de Santa Olalla establecen como tipologías edificatorias, para su suelo, en el uso unifamiliar, son las denominadas Aisladas (AS), y Apareadas (AP), denominación obsoleta y muy poco habitual en terminología urbanística, y que pretendemos adecuar a las tipologías edificatorias del referido Reglamento de Planeamiento.

El ANEXO II del RP, distingue tres clases de tipologías edificatorias:

Edificación alineada a vial (EAV), edificación aislada (EA), y la tipología específica (ETE).

Por similitud las tipologías definidas en las NNSS como Aisladas (AS), y Apareadas (AP), serían en cualquier caso de las definidas en el Reglamento de Planeamiento como de edificación aislada (EA).

La denominada Aislada (AS), se correspondería con la Edificación Aislada Exenta (EAE) del RP y la denominada Apareada (AP), con la Edificación Aislada Adosada (EAA).

Tipologías edificatorias residenciales		Concordancia con el Reglamento de Planeamiento
NNSS Santa Olalla	Aislada (AS)	Edificación Aislada Exenta (EAE)
	Apareada (AP)	Edificación Aislada Adosa (EAA)

Por tanto, se pueden definir las tipologías edificatorias para el suelo urbano, en el uso unifamiliar, son las denominadas Edificación Aislada Exenta (EAE), cuando antes se refería a Aislada (AS); y la denominada Edificación Aislada Adosada (EAA), cuando antes se refería a

Apareadas (AP), *“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”*.

#### **4. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.**

En este apartado se recogerán las modificaciones que se realicen de esta MP, durante el trámite de exposición pública y aprobación.

### C. NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación Puntual consiste, según se ha explicado ya, exclusivamente en la modificación de determinadas condiciones de la ordenación detallada que afectan a usos concretos, alturas para usos concretos de las denominada ZONA C, y aclarar conceptos de tipologías edificatorias para el suelo urbano, remitiéndonos a terminologías equivalentes del Reglamento de Planeamiento.

La nueva redacción que se propone para la denominada ZONA C es la siguiente:

UNIDAD ESPECIAL DE ACTUACION	ZONA C
Superficie	93.000 m2 total de la zona
Gestión	Directamente licencia de obras
	Planes Especiales de Reforma Interior
	Unidad mínima de actuación 10.000 m2
Carácter de la Zona	Residencial
Tipología edificación	Edificación Aislada Exenta (EAE) Edificación Aislada Adosada (EAA)
Parcela mínima	Directamente licencia de obras 300 m2      Modificación Puntual ,nº 1 CPU 9-3-88 A través de PERI no se fija
Ocupación máxima	40%
Nº máximo de plantas	2 plantas, excepto para usos C.4 y C.5, que será de 3 plantas
Altura máxima	7 metros, excepto para usos C.4 y C.5, que será de 10 metros
Edificabilidad	0,6 m2/m2
Densidad	A través de PERI 20viv/Ha
Usos permitidos	Vivienda en categoría C.1. unifamiliar
	Comercio en situaciones S.1 y S.2
	Industria compatible con la vivienda C1 y C2
	Público o semipúblico. C.4 Benéfico-sanitario. C.5 Hostelero
Usos prohibidos	Industria no compatible y todos los no permitidos
Equipamientos	En actuaciones por PERI sobre 10.000 m2
	Mínimo, se reservará 10% de suelo para
	Equipamiento de cesión gratuita al municipio

En cuanto a las tipologías edificatorias para todas las zonas urbanas de Santa Olalla (Zona A, Zona B, zona C, zona D, y zona E) , quedarán definidas así:

Edificación Aislada Exenta (EAE), cuando antes se refería a Aislada (AS); y la denominada Edificación Aislada Adosada (EAA), cuando antes se refería a Apareadas (AP), *“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”*.

Santa Olalla, diciembre de 2019

Fdo. Juan Antonio García Carpio  
Arquitecto colegiado 1850 por el COACM

**D. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DE LAS INNOVACIONES INTRODUCIDAS POR LA M.P. Nº 7 en las NNSS**

El presente documento de refundición se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 64.3 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (Decreto 248/2004 de 14 de septiembre).

**NORMAS URBANÍSTICAS**

Se refunde el contenido de las denominadas Unidades Especiales de Actuación, afectando a todas ellas las Tipologías de Edificación acorde a la denominación del Reglamento de Planeamiento, y a la ZONA C, además se incorporan los usos Público o semipúblico. C.4 Benéfico-sanitario y C.5 Hostelero, estableciendo para estos dos usos una altura máxima de 3 plantas, y diez metros, con las condiciones del art. 1.2.3. de las NNSS vigentes.

UNIDAD ESPECIAL DE ACTUACION		ZONA A
Superficie	58.800 m2 total de la zona	
Gestión	Directamente licencia de obras	
	Planes Especiales de Reforma Interior	
	Unidad mínima de actuación 10.000 m2	
Carácter de la Zona	Residencial	
Tipología edificación	Aislada (AS) ó Apareada (AP)	
Parcela mínima	Directamente licencia de obras 300 m2	Modificación Puntual ,nº 1 CPU 9-3-88
	A través de PERI no se fija	
Ocupación máxima	40%	
Nº máximo de plantas	2	
Altura máxima	7	
Edificabilidad	0,6 m2/m2	
Densidad	A través de PERI 20viv/Ha	
Usos permitidos	Vivienda en categoría C.1. unifamiliar	
	Comercio en situaciones S.1 y S.2	
	Industria compatible con la vivienda C1 y C2	
Usos prohibidos	Industria no compatible y todos los no permitidos	
Equipamientos	En actuaciones por PERI sobre 10.000 m2	
	Mínimo, se reservará 10% de suelo para	
	Equipamiento de cesión gratuita al municipio	

UNIDAD ESPECIAL DE ACTUACION		ZONA B
Superficie	106.250 m2 total de la zona	
Gestión	Directamente licencia de obras	
	Planes Especiales de Reforma Interior	
	Unidad mínima de actuación 10.000 m2	
Carácter de la Zona	Residencial	
Tipología edificación	Aislada (AS) ó Apareada (AP)	
Parcela mínima	Directamente licencia de obras 300 m2	Modificación Puntual ,nº 1 CPU 9-3-88
	A través de PERI no se fija	
Ocupación máxima	40%	
Nº máximo de plantas	2	
Altura máxima	7	
Edificabilidad	0,6 m2/m2	
Densidad	A través de PERI 20viv/Ha	
Usos permitidos	Vivienda en categoría C.1. unifamiliar	
	Comercio en situaciones S.1 y S.2	
	Industria compatible con la vivienda C1 y C2	
Usos prohibidos	Industria no compatible y todos los no permitidos	
Equipamientos	En actuaciones por PERI sobre 10.000 m2	
	Mínimo, se reservará 10% de suelo para	
	Equipamiento de cesión gratuita al municipio	

UNIDAD ESPECIAL DE ACTUACION		ZONA C
Superficie	93.000 m2 total de la zona	
Gestión	Directamente licencia de obras	
	Planes Especiales de Reforma Interior	
	Unidad mínima de actuación 10.000 m2	
Carácter de la Zona	Residencial	
Tipología edificación	Edificación Aislada Exenta (EAE)	
	Edificación Aislada Adosada (EAA)	
Parcela mínima	Directamente licencia de obras 300 m2	Modificación Puntual ,nº 1 CPU 9-3-88
	A través de PERI no se fija	
Ocupación máxima	40%	
Nº máximo de plantas	2 plantas, excepto para usos C.4 y C.5, que será de 3 plantas	
Altura máxima	7 metros, excepto para usos C.4 y C.5, que será de 10 metros	
Edificabilidad	0,6 m2/m2	
Densidad	A través de PERI 20viv/Ha	
Usos permitidos	Vivienda en categoría C.1. unifamiliar	
	Comercio en situaciones S.1 y S.2	
	Industria compatible con la vivienda C1 y C2	
	Público o semipúblico. C.4 Benéfico-sanitario. C.5 Hostelero	
Usos prohibidos	Industria no compatible y todos los no permitidos	
Equipamientos	En actuaciones por PERI sobre 10.000 m2	
	Mínimo, se reservará 10% de suelo para	
	Equipamiento de cesión gratuita al municipio	

UNIDAD ESPECIAL DE ACTUACION		ZONA D
Superficie	37.200 m2 total de la zona	
Gestión	Directamente licencia de obras	
	Planes Especiales de Reforma Interior	
	Unidad mínima de actuación 10.000 m2	
Carácter de la Zona	Residencial	
Tipología edificación	Aislada (AS) ó Apareada (AP)	
Parcela mínima	Directamente licencia de obras 300 m2	Modificación Puntual ,nº 1 CPU 9-3-88
	A través de PERI no se fija	
Ocupación máxima	40%	
Nº máximo de plantas	2	
Altura máxima	7	
Edificabilidad	0,6 m2/m2	
Densidad	A través de PERI 20viv/Ha	
Usos permitidos	Vivienda en categoría C.1. unifamiliar	
	Comercio en situaciones S.1 y S.2	
	Industria compatible con la vivienda C1 y C2	
Usos prohibidos	Industria no compatible y todos los no permitidos	
Equipamientos	En actuaciones por PERI sobre 10.000 m2	
	Mínimo, se reservará 10% de suelo para	
	Equipamiento de cesión gratuita al municipio	

UNIDAD ESPECIAL DE ACTUACION		ZONA E
Superficie	23.300 m2 total de la zona	
Gestión	Directamente licencia de obras	
	Planes Especiales de Reforma Interior	
	Unidad mínima de actuación 10.000 m2	
Carácter de la Zona	Residencial	
Tipología edificación	Aislada (AS) ó Apareada (AP)	
Parcela mínima	Directamente licencia de obras 300 m2	Modificación Puntual ,nº 1 CPU 9-3-88
	A través de PERI no se fija	
Ocupación máxima	40%	
Nº máximo de plantas	2	
Altura máxima	7	
Edificabilidad	0,6 m2/m2	
Densidad	A través de PERI 20viv/Ha	
Usos permitidos	Vivienda en categoría C.1. unifamiliar	
	Comercio en situaciones S.1 y S.2	
	Industria compatible con la vivienda C1 y C2	
Usos prohibidos	Industria no compatible y todos los no permitidos	
Equipamientos	En actuaciones por PERI sobre 10.000 m2	
	Mínimo, se reservará 10% de suelo para	
	Equipamiento de cesión gratuita al municipio	