

Determinaciones urbanísticas aplicables al ámbito de la Innovación del PSI

Artículo 1. Ámbito de aplicación

Se mantienen las condiciones del PSI original.

Artículo 2. Clasificación del suelo en el ámbito de la Innovación (OE)

Se mantienen las condiciones del PSI original.

Artículo 3. Usos permitidos y prohibidos.

Las novedades en cuanto a usos que han sido introducidas por la presente Innovación se limitan a desarrollar, con usos pormenorizados adicionales, los usos globales ya autorizados con la aprobación del PSI original, de acuerdo con las siguientes nomenclaturas:

Usos globales	Usos pormenorizados		PSI / Innovación
	Nomenclatura RP	Nomenclatura PGOU	
Terciario	Comercial	Comercial	PSI
	Hostelero	Sala de reuniones	PSI
	Hotelero	Hotelero	Innovación
	Oficinas	Oficinas	PSI
	Recreativo	Espectáculos	PSI
Industrial	Almacenaje	Almacenes	PSI
Dotacional	Comunicaciones	Garaje aparcamiento	PSI
	Zonas Verdes	Dotacional zona verde	PSI
	Equipamientos: infraestructuras y servicios urbanos	Dotacional equipamiento	PSI
	Equipamientos: educativo	Cultural	Innovación
	Equipamientos: cultural-deportivo	Cultural	Innovación

A. Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (OE)

Sobre las determinaciones del PSI original, se añaden los siguientes usos permitidos:

- Uso terciario:
 - Hotelero
 - Recreativo
- Uso dotacional:
 - Comunicaciones
 - Zonas verdes
 - Equipamientos
 - Infraestructuras y servicios
 - Educativo
 - Cultural-deportivo

B. Suelo rústico no urbanizable de protección estructural (OE), con la subcategoría, “Protección estructural forestal”.

Sobre las determinaciones del PSI original, se añaden los siguientes usos permitidos:

- Uso terciario:
 - Hotelero
 - Recreativo
- Uso dotacional:
 - Comunicaciones
 - Zonas verdes
 - Equipamientos
 - Infraestructuras y servicios
 - Educativo
 - Cultural-deportivo

C. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental de dominio público hidráulico.

Sobre las determinaciones del PSI original, se añaden los siguientes usos permitidos:

- Uso terciario:
 - Oficinas
 - Hotelero
 - Recreativo

- Uso dotacional: aunque ya se preveía la autorización de usos dotacionales de titularidad privada en el PSI original, se realiza ahora un desglose de los usos pormenorizados incluidos en esta categoría:
 - Comunicaciones
 - Zonas verdes
 - Equipamientos
 - Infraestructuras y servicios
 - Educativo
 - Cultural-deportivo

D.- Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (arqueológico).

Se mantienen las condiciones del PSI original.

Artículo 4. Condiciones generales de las edificaciones.

Se mantienen las condiciones del PSI original.

Artículo 5. Condiciones específicas de las edificaciones

A. Tipologías edificatorias

Sobre las 7 tipologías edificatorias del PSI original, se añaden 2 adicionales (h e i):

- a. Ordenanza tipología Edificaciones para Hoteles
- b. Ordenanza tipología Edificaciones para Centros de Formación

Tipo h. Edificaciones para Hoteles

Las edificaciones de tipo (h) son aquellas que se destinan al alojamiento de visitantes y a la dotación de servicios relacionados con la industria hotelera, incluyendo entre sus dependencias áreas de servicios, áreas recreativas y áreas comunes, de estilo arquitectónico relacionado con la temática concreta del Parque.

Tipo i. Edificaciones para Centros de Formación

Las edificaciones de tipo (i) son aquellas que acogen las actividades propias de los centros de formación del Parque, destinados a la prestación de servicios de mejora de la capacitación de los empleados y otros usuarios interesados.

B. Alturas, número de plantas

Se mantienen las mismas condiciones del PSI original, resultando de aplicación las siguientes para las nuevas tipologías edificatorias introducidas por la presente Innovación:

h	N.º de plantas: 4 Altura de alero: 15 m Altura de cumbrera: 20 m
i	N.º de plantas: 2 Altura de Alero: 7 m Altura de Cumbrera: 10 m

h. Ordenanza tipología Edificaciones hoteleras.

- Las construcciones no podrán presentar más de 4 plantas
- La altura hasta cumbrera será inferior a 20 metros
- La altura hasta el alero será inferior a 15 metros
- Se aplicarán las medidas anteriores salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Se permitirá superar las anteriores alturas para elementos auxiliares u ornamentales de la construcción, como antenas, para-rayos, etc., que se encuentren justificados por el uso de la edificación

i. Ordenanza tipología Edificaciones para Centros de Formación

- Las construcciones no podrán presentar más de 2 plantas
- La altura hasta cumbrera será inferior a 10 metros
- La altura hasta el alero será inferior a 7 metros
- Se aplicarán las medidas anteriores salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Se permitirá superar las anteriores alturas para elementos auxiliares u ornamentales de la construcción, como antenas, para-rayos, etc., que se encuentren justificados por el uso de la edificación

C. Criterios de medición de la ocupación del suelo, superficies

1) Superficie de actuación

La parcela mínima de actuación para la presente Innovación la constituye la superficie total del propio ámbito de actuación del Proyecto de Singular Interés.

	PGOU	ITP	PSI	Cumple
Superficie mínima de parcela	Se remite a ITP	15.000,00 m ²	1.610.967,82 m ²	Sí

2) Zonificación

La parcela definida por la Innovación ocupa una superficie total de 1.610.967,82 m². El plano de zonificación ha cambiado, quedando refundidas muchas de las zonas que antes se diferenciaban. Se han considerado cuatro zonas dentro de dicha parcela, que son: zona libre de edificación, zona de Parque, zona de instalaciones y zona arqueológica.

En la zona libre de edificación no se permitirá ningún tipo de edificación.



3) Ocupación

La Modificación Puntual n.º 30 del PGOU de Toledo elimina el concepto de edificabilidad, y establece que *“las obras, construcciones e instalaciones deberán cumplir con la parcela mínima y la ocupación máxima establecidas en la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, cuya última redacción ha sido aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento.”*

La Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, 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, establece que la ocupación máxima permitida para edificaciones será del 10%, en lugar del 5% establecido por la instrucción técnica de planeamiento aprobada por la Orden de 31 de marzo de 2023 de la Consejería de Obras Públicas, ya derogada.

Con la Innovación, la ocupación sobre el ámbito del PSI corresponde al 7,26 % del total de 1.610.967,82 m² de parcela, con un total de metros cuadrados ocupados de 117.008,31 m².

	PGOU	ITP	PSI	Cumple
Ocupación máxima permitida para edificaciones	Se remite a ITP	10%	7,26 %	Sí

D. Condiciones técnicas y constructivas de las instalaciones

Se mantienen las condiciones del PSI original.

Artículo 6. Retranqueo de edificaciones

Se mantienen las condiciones del PSI original.

Artículo 7. Viales.

Se mantienen las condiciones del PSI original.

Artículo 8. Carteles publicitarios, señalización y de información. Toldos

Se mantienen las condiciones del PSI original.

Artículo 9. Seguridad y cerramientos

El proyecto contempla tres (3) tipos de cerramientos.

A. Cerramiento Principal

Este cerramiento principal cierra los límites esenciales del parque temático. Esencialmente, este vallado engloba todas las zonas empleadas por el parque para desarrollar su actividad, ya sea como labor particular dentro de todo el conjunto o zona de movilidad interna, ya sea de los visitantes recibidos o los trabajadores que contribuyen a un correcto desarrollo del mismo.

La instalación del cerramiento que rodea el perímetro exterior completo de la finca se ejecuta con elementos estructurales de perfilera en acero y malla de simple torsión con la finalidad de eliminar cualquier elemento que presente capacidad de propagación del incendio hacia el interior o exterior de la propia finca, todo ello en consonancia con el informe del Responsable de Bomberos del Parque que se acompaña como Documento 11_Inf_VALLADO_PERIMETRAL, ubicado dentro del Anexo VI.

Constituido en una malla metálica de acero galvanizado anudada que se monta sobre estructura portante con postes metálicos cada 2,50 metros embebidos en pequeños pocillos de sujeción con 50 cm de profundidad y diámetro de 20 cm. La altura máxima de este cerramiento no será nunca mayor a los 2,00 metros y el inicio de este respecto al suelo no será superior a 15 cm. El mallado del cerramiento estará formado por alambres rígidos de acero galvanizado que forman cuadrillos de 15 cm de largo por 5 de alto.

Todo el sistema de delimitación carecerá de alambre de espino, elementos cortantes, punzantes o rebabas, voladizo o visera superior, dispositivos o trampas que permitan la entrada de animales a su interior y dificulten su salida, y en ningún caso presentará dispositivos de anclaje al suelo diferentes de los postes.

También se instalará interiormente, salidas practicables para animales, para permitir que salga la fauna vertebrada terrestre de mediano y gran tamaño que se introduzcan de forma accidental en el interior del cerramiento.

Por motivos ornamentales, en zonas puntuales, este cerramiento impermeable, estará integrado con elementos decorativos y de ambientación del Parque.

Por motivos acústicos, la naturaleza del cerramiento principal podrá cambiar, para permitir disminuir la contaminación acústica fuera del ámbito del PSI, en las zonas que sea necesario.

B. Cerramiento secundario

Además del cerramiento principal anteriormente descrito, se contará con un cerramiento secundario, que se emplazará sobre el resto del perímetro de la parcela, que no queda cerrado por el principal. Esencialmente serán las zonas naturales al sur de la parcela de emplazamiento del proyecto, donde no se va a ejercer ningún tipo de actividad, que se ha denominado como “Zona libre de edificación”, a excepción de la instalación de la depuradora.

Este cerramiento tendrá una altura de 2,00 metros respecto al suelo y se constituye de una estructura portante realizada a base de postes de acero galvanizado de 2,10 metros de altura y 10 cm de diámetro, separados una distancia de 2,50 metros y anclados al terreno mediante pequeños dados de hormigón en masa de 30 cm de diámetro y 30 cm de profundidad. Sobre dicha estructura se dispondrá de una malla de acero galvanizado de simple torsión, con un paso de cuadrícula de 5 x 5 cm.

Se anexará exteriormente otra malla a la anteriormente descrita, de la misma composición, pero en este caso de 2 cm de cuadrícula, pero solo en los primeros 50 cm respecto al terreno con la finalidad de no permitir el paso de fauna al interior del recinto especialmente de los conejos, previniendo los daños que podría causar, tanto a la vegetación de las zonas ajardinadas, como a decorados, ambos partes esenciales del Parque.

También se instalará interiormente, salidas practicables para animales, para permitir que salgan los animales que se encuentren en el interior del cerramiento.

Por motivos acústicos, la naturaleza del cerramiento secundario podrá cambiar, para permitir disminuir la contaminación acústica fuera del ámbito del PSI, en las zonas que sea necesario.

Se deberá contar con la autorización de la CHT para la instalación de ambos tipos de cerramientos en zona de afección de cauces públicos, zona de servidumbre, policía y Dominio Público Hidráulico.

C. Cerramiento ornamental

Este cerramiento tendrá una altura de 2,00 metros respecto al suelo y se constituye de una estructura portante realizada a base de postes de acero galvanizado de 2,10 metros de altura y 10 cm de diámetro, separados una distancia de 2,50 metros y anclados al terreno mediante pequeños dados de hormigón en masa de 30 cm de diámetro y 30 cm de profundidad. Sobre dicha estructura se dispondrá de una malla de acero galvanizado de simple torsión, con un paso de cuadrícula de 5 x 5 cm.

Se anexará exteriormente otra malla a la anteriormente descrita, de la misma composición, pero en este caso de 2 cm de cuadrícula, pero solo en los primeros 50 cm respecto al terreno con la finalidad de no permitir el paso de fauna al interior del recinto especialmente de los conejos, previniendo los daños que podría causar, tanto a la vegetación de las zonas ajardinadas, como a decorados, ambos partes esenciales del Parque.

También se instalará interiormente salidas practicables para animales, para permitir que salgan los animales que se encuentren en el interior del cerramiento.

Artículo 10. Plantación y habilitación paisajística

Se mantienen las condiciones del PSI original.

Artículo 11. Plan de prevención contra incendios forestales y plan de emergencia

Los cambios en este artículo responden a la adaptación a la normativa en vigor.

Se tendrá en cuenta la normativa sectorial vigente al respecto, en aplicación de la Ley 43/2003, se publicó la Orden 111/2023, de 24 de mayo, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, por la que se aprueba el Plan de prevención, vigilancia y extinción de incendios forestales de Castilla-La Mancha para 2023.

Al respecto se ha formulado un plan de autoprotección contra incendios forestales que será incluido como parte del plan general de emergencia del Parque.

Las medidas que impondrá este plan de autoprotección contra incendios forestales buscarán la protección del Parque ante cualquier incendio de índole forestal, procedente del exterior del Parque o para el control de los incendios de índole forestal que se pudieran producir de forma fortuita por la actividad del Parque. Se atenderá especialmente a los riesgos producidos por la utilización de fuegos artificiales.

Para ello, cual se diseñarán medidas de defensa pasiva y activa, consistentes esencialmente en el manejo de la vegetación, creando un área de defensa perimetral en base a un área cortafuegos, de una anchura variable en función de la vegetación asociada a éstas y el emplazamiento de las edificaciones que permita la defensa eficaz. Se podrá mantener la vegetación natural existente o la implantación de nueva vegetación con motivo de integración paisajística, siempre y cuando se empleen especies adecuadas poco inflamables, y que no haya continuidad de copas ni de arbustos.

Se manejará la vegetación presente para limitar su combustibilidad, mediante el control del extracto herbáceo, reduciendo su poder combustible. Igualmente se realizará un control del estrato arbóreo y arbustivo con la limitación a una

densidad y cabida cubierta adecuada, donde los pies arbóreos estén libres de vegetación en sus primeros 2 m.

En las zonas donde pueda haber limitaciones en la anchura de actuación del área de defensa perimetral del Parque y edificios, se establecerán otras medidas de diseño e implantación de medidas activas, que permitan garantizar el correcto funcionamiento de defensa contra incendios forestales.

Se dispondrá de otras medidas más específicas de defensa en caso de potenciales riesgos de ignición de incendio forestal, como la utilización de pirotecnia en los espectáculos, en base a la defensa pasiva, con el manejo de la vegetación en la zona de actuación; y otras medidas activas, como humectadores del terreno, que garanticen la defensa contra incendios forestales en estas zonas.

Se dispondrá en todo caso de accesos adecuados a los equipos de extinción, incluidas las zonas forestales del Parque. Dichos accesos tendrán unas características y dimensiones mínimas, definidas según el Anexo VI, de “Especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal”.

Artículo 12. Contaminación acústica y lumínica

Se prevé la posibilidad de instalación en caso de ser necesario de barreras o elementos de mitigación del ruido con motivo de cumplir las prescripciones medioambientales de las Administraciones competentes.

Respecto de la Iluminación, no se realizará ninguna innovación, y se regirá por la normativa vigente.

Disposiciones adicionales

PRIMERA. - La presente Normativa entrará en vigor y tendrá plenos efectos una vez se proceda a la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha por el que se aprueba definitivamente la Innovación del PSI Parque Puy du Fou España en el Diario Oficial de Castilla la Mancha y se publique de forma íntegra su contenido normativo particular en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo.

SEGUNDA. - El régimen de usos previsto en cada una de las Tipologías Edificatorias previstas en el artículo 5, así como el resto de las condiciones previstas en el resto del articulado operarán de forma directa.

TERCERA. - Cualquier innovación o alteración sustancial de las prescripciones del Acuerdo de Consejo de Gobierno de aprobación del PSI habrá de ser

tramitada por las reglas contenidas en el Capítulo 4 del Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística regulados en el Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004.

Cualquier modificación no sustancial del contenido del PSI habrá de ser tramitada ante el órgano sustantivo y deberá ser informada por la Consejería de Desarrollo Sostenible y de Cultura a los efectos de determinar si la misma supone una alteración sustancial de las determinaciones originales de la DAE y de la DIA. Habiendo obtenido todos los informes favorables, así como una resolución de exención de evaluación ambiental, la citada modificación no sustancial será aprobada por resolución de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial.

CUARTA. - Una vez vigente, la presente Normativa Urbanística de la Innovación del PSI “Parque Puy du Fou España” (publicación en el BOP) se incorporará a la normativa urbanística municipal que esté en vigor en ese momento bien vía modificación puntual del planeamiento o bien vía revisión del mismo, sin que estas incorporaciones al planeamiento municipal condicionen su vigencia.

QUINTA. - Al objeto de dar cumplimiento a lo prevenido en el art. 121 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU en sus apartados 1º a 4º en relación con el art. 20.1 j) del TRLOTAU, la Memoria Informativa y Justificativa, los Planos de Ordenación y el Estudio de Impacto Ambiental recogidos en este precepto, propios de cualquier innovación de planeamiento, serán los que conforman la Innovación del Proyecto de Singular Interés que ha sido objeto de aprobación definitiva.

SEXTA. - Todas las cuestiones que no hayan sido reguladas en la presente normativa, se regularán de forma supletoria por la normativa de aplicación en vigor en el municipio siempre y cuando las mismas no entren en directa contradicción con su articulado.

SÉPTIMA. - La ocupación edificatoria prevista para cada tipología que no haya sido materializada, en su totalidad o en cualquiera de sus fases, bien por modificaciones de proyecto, bien por la no necesidad, se podrá materializar, en cualquiera de los usos previstos dentro de los perímetros de zonificación de las edificaciones planteadas y siempre y cuando no se supere el porcentaje de ocupación máximo contemplados en el artículo 5.C apartado 3.

OCTAVA. - En un escenario de modificación sobrevenida de la normativa urbanística que tuviera incidencia sobre las determinaciones del PSI, resultarán de directa aplicación dichas modificaciones sin necesidad de que ello suponga una innovación de las determinaciones urbanísticas del PSI. Si se diera esta circunstancia, en la modificación no sustancial que pudiera corresponder en ese momento se habrá de incorporar la nueva previsión de ocupación.