

A N E X O A L

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 97

FASCICULO UNICO

28 DE ABRIL DE 2012

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso compete.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter urgente será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.—Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos)

PAGOS POR ADELANTADO

AYUNTAMIENTOS

TOLEDO

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Mejora del Sector PP 12 «Pinedo-Valdecubas» del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento pleno de Toledo en sesión de 21 de julio de 2011.

Toledo 10 de abril de 2012.—El Concejal Delegado de Urbanismo, Francisco Javier Nicolás Gómez.

III. NORMAS URBANISTICAS

1. GENERALIDADES

1.1. Objeto.

Este documento corresponde con las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Mejora del sector PP.12, y tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1 y 4 del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1 establece que:

1. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

De igual forma en el punto 4 del artículo 4 del citado Reglamento se define el resto de las determinaciones que deben tener las presentes normas urbanísticas:

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA), previsto en el artículo 105.3.B) de este Reglamento, como mínimo los siguientes extremos:

- a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.
- b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
- c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.
- d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.
- e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA).

1.2. Definición de conceptos.

Se definen a continuación los conceptos empleados en la normativa del Plan Parcial de Mejora, que son los mismos que se definen en el Plan de Ordenación Municipal, entre los artículos 252 y 277 del mismo.

Solar. Es la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

- a) 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 si o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) 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.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Alineaciones oficiales. Son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación de este Plan Parcial de Mejora del sector PP.12 de suelo urbanizable y las definidas como tales en los instrumentos de desarrollo de las Unidades de Actuación.

Las alineaciones pueden ser interiores y exteriores.

- Alineaciones exteriores: Son las que los respectivos planes fijan de límite de parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías calles y plazas.

- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas con el espacio libre interior

- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios libres o viales existentes.

En los planos de este Plan Parcial de Mejora se reflejan las alineaciones obligatorias y máximas permitidas para uso residencial y terciario, estas serán obligatorias en un 70 por 100 de la fachada de manzana pudiendo el restante 30 por 100 ser libre. Se denomina finca fuera de alineación: aquella en la que la alineación del plan o planeamiento de desarrollo corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Finca remetida. Es aquella en que la alineación oficial es exterior a la de la finca.

Distancia mínima. Se entiende por tal la dimensión más pequeña 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.

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

Retranqueo. Es el ancho de la franja o faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Podrá también fijarse para los demás linderos de la parcela.

Rasantes oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los planos del Plan de Ordenación Municipal y en los planes de desarrollo correspondientes a los distintos instrumentos de ordenación urbanística que lo completan.

Línea de edificación. Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.

Altura de edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de pisos. Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Superficie ocupada. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción y cuerpos volados cerrados. La superficie ocupada bajo rasante se atenderá sólo a los cálculos y consumos de edificabilidad incluidos en el artículo siguiente con esta denominación.

Construcciones en espacios libres. En los espacios libres se permiten construcciones auxiliares o accesorias que se establezcan en las ordenanzas particulares. 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. Cuando los espacios libres sean de uso público y dominio público, se podrán construir aparcamientos subterráneos con la aprobación previa del correspondiente proyecto municipal o la concesión administrativa previa tramitada de conformidad con la legislación vigente para los bienes de dominio público.

Superficie edificada por planta. Es la relación entre la superficie construida sobre rasante y la superficie de la parcela, de la UA o del Sector respectivamente, en m^2/m^2 .

Edificabilidad. Se define como la relación entre la superficie total edificada de una parcela entre la superficie de suelo de la misma parcela. Se fijarán la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable. Corresponde a la superficie ocupada sobre rasante. La superficie ocupada bajo rasante no computará edificabilidad. En el caso de los usos lucrativos bajo rasante, estos deberán tener comunicación directa con la planta baja y en este caso si computarán edificabilidad.

Superficie total edificada sobre rasante. Es la suma de cada una de las plantas sobre rasante del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. La superficie total edificada bajo rasante corresponde con las construcciones subterráneas. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50 por 100 si están cerrados solamente por uno o dos de sus lados.

Espacios libres. Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

Patio de parcela. Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Patio inglés. Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Pieza habitable. Se entiende por pieza habitable, aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos y tendedores.

Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Sótano y semisótano. 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. 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.

Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas en que se señalan en el presente Plan Parcial de Mejora, en desarrollo del Plan de Ordenación Municipal, y en estas normas urbanísticas.

Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en el presente Plan Parcial de Mejora, en desarrollo del Plan de Ordenación Municipal, y en estas Normas Urbanísticas.

Edificio exclusivo. Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

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

- Ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

- 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.

Son además aquellas construcciones y edificaciones preexistentes que queden en dicha situación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como aquellas solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen. La aprobación de los Planes 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.

Código Técnico de la Edificación (CTE). Con carácter general los edificios deberán tener en cuenta lo relacionado en el código técnico de la edificación de acuerdo al Real Decreto 314 de 2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el citado código.

2. ORDENACION ESTRUCTURAL

2.1. Uso global y compatible.

El Uso Global mayoritario en el presente sector es el residencial (R), que, de acuerdo con lo establecido en el anexo del Reglamento de la LOTAU, Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

El Uso Compatible en el presente sector es el terciario (T), que de acuerdo con lo establecido en el anexo del Reglamento de la LOTAU, Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Dentro de este uso terciario hay que distinguir los siguientes:

a) 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 convencio-nales en virtud de su legislación específica.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

Los usos Compatibles no podrán, en ningún caso, superar por desarrollo o modificación del planeamiento la superficie construida del uso mayoritario establecida en el planeamiento. La regulación de usos que son compatibles se hace específicamente en este Plan Parcial de Mejora, a través de la ordenación detallada del mismo y su aplicación corresponde a estas normas urbanísticas.

A los efectos del presente Plan Parcial de Mejora se mantienen los mismos coeficientes de ponderación entre usos, que marca el Plan de Ordenación Municipal de Toledo, y que son los siguientes:

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE
RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. VP	1,00
RESIDENCIAL COMUNITARIO. RC	1,00
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. RU	1,92
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. RP	1,81
TERCIARIO	1,39
TERCIARIO COMERCIAL. TC	1,40
TERCIARIO HOTELERO. TH	1,39
TERCIARIO DE OFICINAS. TO	1,39
TERCIARIO RECREATIVO. TR	1,38
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PRIVADO. DE	0,50
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO. D-CU-DE	0,60
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. D-CU-DE	0,40
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL. DSA	0,50

2.2. Intensidades y densidades.

Las intensidades y densidades del presente Plan Parcial de Mejora son las definidas en la Nueva ficha de características del Plan de Ordenación Municipal que desarrolla aquel, y que se adjunta con la documentación escrita del Plan Parcial de Mejora y son las siguientes:

Plan Parcial de Mejora	
Densidad sin SSGG	24,45 viv/ha
Densidad con SSGG	18,78 viv/ha
Edificabilidad sin SSGG y sin dominio hidráulico	0,37 m ² /m ²
Edificabilidad con SSGG	0,28 m ² /m ²
Superficie construida	907.640 m ²
Sector sin SSGG	2.417.117,34 m ²
Sector sin SSGG y sin la superficie de dominio hidráulico	2.409.959,47 m ²
Sector con SSGG y sin la superficie de dominio hidráulico	3.139.894,13 m ²
Sector con SSGG	3.147.052 m ²

2.3. Sistemas generales.

El sector no tiene asignado ningún sistema general exterior al mismo.

Se mantienen los sistemas generales internos de espacios libres y viarios estructurantes de nivel B y de nivel C y equipamientos previstos en el POM vigente y se añaden tres nuevos Sistemas

Generales de Infraestructuras, como consecuencia de la calificación de las zonas de dominio público y servidumbre de las carreteras que bordean la actuación.

En este sentido los Sistemas Generales Internos del sector siguientes:

		POM VIGENTE	PLAN PARCIAL DE MEJORA
S. G. ESPACIOS LIBRES			
Encinar	EL-64	367.582,00 m ²	380.259,89 m ²
Parque Azucaica-Valdecubas	EL-37	45.684,00 m ²	33.006,11 m ²
TOTAL S.G. ESPACIOS LIBRES		413.266,00 m ²	413.266,00 m ²
VIARIOS ESTRUCTURANTES NIVEL B			
Vía distribuidora Pinedo-Azucaica Norte	V-48	108.154,00 m ²	116.361,74 m ²
Vía borde Este de Pinedo	V-70	45.447,00 m ²	29.381,45 m ²
VIARIOS NO ESTRUCTURANTES NIVEL C			
Vía de Servicio Valdecubas	V-66	16.026,00 m ²	16.026,27 m ²
Vía borde Valdecubas	V-69	37.760,00 m ²	34.339,47 m ²
Vía borde parque de Pinedo	V-71	29.312,00 m ²	29.311,61 m ²
S. VIARIO INFRAESTRUCTURAS			
Dominio público y servidumbre AP-41	SGV-AP41	0,00	22.736,80 m ²
Dominio público y servidumbre A-42	SGV-A42	0,00	67.631,67 m ²
Dominio público y servidumbre CM-4001	SGV-CM4001	0,00	879,65 m ²
S. GENERALES TOTALES		649.965,00 m²	729.934,66 m²

La superficie total de sistemas generales existente en el sector asciende a 729.934,66 m².

El desarrollo y la ejecución de la totalidad de los mismos, al estar dentro de su ámbito, estará a cargo del sector.

Las condiciones de desarrollo y los requerimientos de incorporación al proceso de urbanización, que son condiciones de ordenación estructural (OE) son las siguientes:

–Deberá desarrollar sus SSGG internos que corresponden con los viales V-48, V-66, V-69, V-70, V-71.

–Deberá pagar la parte:

- De la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito Palomarejos y su correspondiente tubería de conducción.

- De la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR nueva de La Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).

- De la aportación económica proporcional para la ampliación de la subestación de energía eléctrica de Toledo y de las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al sector.

–Queda condicionado a la garantía:

- De la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.

- De la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Toledo.

3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

3.1. Disposiciones generales en Proyectos de Urbanización.

Se incluye a continuación las determinaciones específicas que establece el POM vigente de Toledo entre los artículos 353 y 511 de las normas urbanísticas del citado documento.

3.1.1. Generalidades.

Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización (PU), su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

En ningún caso los proyectos de urbanización contendrán determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de edificación.

Los proyectos de urbanización podrán redactarse simultáneamente al tipo de planeamiento que llevan a la práctica en los casos en que determina el TRLTAU.

El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan o Documento que lleva a la práctica. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación del planeamiento.

Deberán incorporarse las normas técnicas de calidad de materiales y la definición de los contenidos mínimos de calidad para el trazado y dimensiones de los elementos en los proyectos de urbanización.

En las obras de urbanización se exigirá el cumplimiento de las condiciones técnicas de la normativa vigente y en particular el cumplimiento de la normativa técnica PG3.

Con carácter general los ensayos mínimos a realizar en las obras de urbanización serán del 1 por 100 del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.

Para la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización deberán realizarse, con cargo al urbanizador, las pruebas de recepción necesarias para su correcta recepción en estado de correcto funcionamiento y limpieza.

En materia de telecomunicaciones se cumplirá todo lo relativo a la Ley 32 de 2003, General de Telecomunicaciones, y los Reales Decretos 1066 de 2001 y 424 de 2005. Así mismo se atenderá a las normas UNE en materia de telecomunicaciones relativas a canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras de registro, tramos interurbanos, líneas aéreas e instalaciones en fachada.

Se garantizará el acceso de los operadores de redes a la ocupación del dominio público de acuerdo a lo establecido en las legislaciones sectoriales vigentes y las normativas específicas dictadas por las administraciones públicas.

3.1.2. Contenidos mínimos.

Ambito del proyecto.

El proyecto de urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de servicio para un sector o unidad de actuación, en cumplimiento de las previsiones de un Plan y en su caso, del Programa de Actuación Urbanizadora.

El proyecto de urbanización deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos:

- Pavimentación de calzadas, movimientos de tierras, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego, y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de gas.
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía y telecomunicaciones.
- Jardinería en el sistema de espacios libres y vías públicas.
- Control de calidad.
- Recogida de basuras.
- Mobiliario urbano y señalización.

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.

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.

Deberán también preverse también en el Proyecto de urbanización reservas suficientes para los espacios de servicios, tales como gas, teléfono, galerías de servicios y cualesquiera otros de carácter similar, cuando su instalación haya de llevarse a efecto a los cinco años siguientes a la aprobación del proyecto.

Las previsiones sobre servicios de teléfonos y de gas podrán limitarse a la infraestructura que afecte a la red viaria y a espacios libres de uso público.

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.

El desarrollo de las previsiones del proyecto de urbanización, en relación a cada uno de los servicios, a que se refiere este capítulo, se llevará a efecto en la forma y condiciones previstas en las secciones de estas normas urbanísticas.

Supresión de barreras arquitectónicas.

Los proyectos de urbanización adoptarán las disposiciones necesarias para la fijación de itinerarios de acuerdo con el Código de Accesibilidad.

El proyecto de Urbanización contendrá las disposiciones necesarias para todos los equipamientos de nivel ciudad y todos los de carácter público de nueva creación, sean accesibles a los minusválidos de acuerdo con el Código de Accesibilidad.

La pendiente longitudinal en los itinerarios peatonales no superará el 6 por 100. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

-Tramos de menos de 3 m. de largo: De 12 por 100 de pendiente máxima.

-Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: De 10 por 100 de pendiente máxima.

-Tramos de más de 10 m. de largo: De 8 por 100 de pendiente máxima.

En itinerarios mixtos peatonales y rodados, la pendiente longitudinal no supera el 6 por 100, no obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

-Tramos de menos de 3 m. de largo: De 10 por 100 de pendiente máxima.

-Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: De 8 por 100 de pendiente máxima.

-Tramos de más de 10 m. de largo: De 6 por 100 de pendiente máxima

En rampas accesibles la pendiente longitudinal será del 6 por 100. No obstante, lo anterior, en los itinerarios donde la longitud de la rampa pudiera obstaculizar el paso de peatones o donde las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se podrá establecer las siguientes pendientes longitudinales:

-Tramos de menos de 3 m. de largo: De 10 por 100 de pendiente máxima.

-Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: De 8 por 100 de pendiente máxima.

-Tramos de más de 10 m. de largo: De 6 por 100 de pendiente máxima

-Se admite una pendiente transversal máxima de un 2 por 100.

Los vados tendrán una anchura de al menos 4 metros de longitud. Se deberán prever los vados necesarios para los minusválidos de acuerdo a la normativa vigente.

Los elementos mínimos de mobiliario urbano y señalización serán los siguientes:

-La densidad mínima de bancos será de uno cada treinta metros en calles y en los parques cada cincuenta metros en itinerarios peatonales definidos.

-Las papeleras se colocarán una por cada banco o en su proximidad a menos de cinco metro de éste. También se colocarán en farolas, en viales o en parques, adosadas al báculo o en su defecto en su proximidad con su propio soporte.

-Se deberán colocar, a cargo de la actuación urbanizadora, las señales de circulación y la nomenclatura.

-Se deberán costear, a cargo de la actuación urbanizadora, la regulación de la circulación en los lugares donde sea preciso o exigido por el Ayuntamiento de Toledo.

3.1.3. Documentación.

Los Proyectos de Urbanización se integrarán en los documentos señalados en el TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento urbanístico correspondiente, ajustados a la distribución y especificaciones a que se refiere este capítulo y a las reglas sobre normalización de elementos constructivos que dicte el Ayuntamiento de Toledo.

La documentación a que se refiere el párrafo anterior, se desglosará en los documentos previstos en estas Normas Urbanísticas para cada uno de los proyectos específicos de cada servicio, cuya implantación se prevea en el proyecto. Dichos proyectos específicos irán precedidos de una memoria resumen con el contenido y distribución a que se refiere el artículo siguiente.

La memoria resumen del proyecto deberá contemplar los siguientes aspectos:

-Especificación del plan o norma que constituye base del proyecto de la zona o sector afectado, con los planos oficiales correspondientes.

-Enumeración de los servicios cuya implantación se prevea y justificación, en su caso, de su exclusión en los supuestos a que se refiere el segundo artículo de contenidos mínimos del proyecto de urbanización, de este capítulo de las normas urbanísticas.

–Orden de realización de las obras en función del plan de etapas previsto en el plan o norma, en el que, en su caso, se establezcan en el propio proyecto.

–Justificación de la adaptación de las previsiones del plan a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficientes para tal justificación. También se acreditará en este caso el cumplimiento de las condiciones de adaptación del Proyecto de Urbanización se adapta respecto a las previsiones contenidas en el Plan que desarrolla.

–Plazo de ejecución de las obras.

–En los supuestos en que la iniciativa en la tramitación del proyecto tenga carácter particular, deberá contener la memoria los datos suficientes para el cumplimiento de los requisitos que marca el Reglamento de Planeamiento.

–Justificación de conformidad cuando la instalación de los servicios esté condicionada a su autorización previa de las entidades u organismos distintos de los competentes a la aprobación del proyecto.

–Resumen del presupuesto, con indicación del importe total de cada uno de los proyectos específicos, y expresiones de la suma resultante.

–Procedimiento de revisión de precios que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia y servirá de base, durante la ejecución del proyecto, para la determinación de repercusiones en los titulares de las fincas urbanizadas, de acuerdo con el sistema de actuación señalado para el plan o norma que sirva de base al proyecto.

–Índice general de documentación que integra.

Se contemplará respecto a la revisión de precios de los proyectos de urbanización las determinaciones recogidas en el TRLOTAU para los Programas de Actuación Urbanizadora PAU

3.1.4. Proyecto de explanación y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

Ambito del proyecto.

Memoria: Se describirá el proyecto contemplando, como mínimo, los siguientes conceptos:

- Tipos de suelo y orografía.
- Trazado de la red viaria y conexiones con el exterior.
- Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos, señalándose las secciones transversales. Estas se deberán clasificar y se referirán a los tipos de vías reflejadas en el anexo de la Memoria del POM denominado: «Anexo de viario. Secciones Tipo».
- Calidad de firmes y pavimentos de calzadas y aceras.
- Calidad requerida y tipos proyectados en materiales y unidades de obra

Anejos de la Memoria: Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características del proyecto de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

a) Estudio de tráfico y aparcamientos públicos, de acuerdo con las generaciones internas y su relación con el exterior.

b) Cálculo de firmes y pavimentos basados en ensayos del suelo, habiéndose determinado como mínimo:

–Proctor normal o modificado.

–Límite de Atterberg.

–Índice de CBR.

En un plano escala 1:1.000 se señalarán los puntos de toma de muestras efectuadas, en número no inferior a una por cada cuatro hectáreas.

Las vías se calcularán para tráfico medio o pesado con carga mínima por eje de 10 Tm. Y los firmes y pavimentos se adaptarán a las secciones NAMM (normalización de elementos de urbanización). Se justificará la conveniencia o no de la implantación de drenaje en el terreno y en el firme.

c) Trazado de vías: Se calcularán las alineaciones de los ejes de todas las vías, mediante la definición en planta de vértices de alineaciones rectas, acuerdos horizontales e intersecciones de vías.

En el alzado se definirán los perfiles longitudinales, señalándose pendientes y rampas que oscilarán entre el 0,8 y 8 por 100, acuerdos y cotas rojas de rasantes. Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 por 100.

Todos los datos y resultados de cálculos deberán poder materializarse sobre el terreno para poder llevar a cabo la ejecución, con el replanteo previsto.

d) Obras de fábrica: Se ofrecerán cuantos cálculos sean necesarios para la definición y construcción de las obras de fábrica proyectada, dándose las características resistentes y constructivas.

Planos: Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos:

Hoja n.º 1, plano de estado actual de los terrenos. Será el plano topográfico a escala 1/1.000 con curvas de nivel de 1 metro y cumplirá con los siguientes requisitos:

–Contendrá los límites del sector o ámbito objeto del proyecto.

–Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.

Hoja n.º 2, planta general del sistema viario. Se señalarán los siguientes conceptos:

a) Dimensiones e calzadas y aceras.

b) Aparcamientos públicos.

c) Isletas de encauzamiento de tráfico.

Hoja n.º 3, plano clave de replanteo. Se harán constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria. Se definirán por coordenadas, referidas a los puntos base, los siguientes puntos:

a) Vértices de alineaciones.

b) Intersecciones.

c) Puntos de acuerdo entre alineaciones rectas y curvas; cuantos puntos se consideren esenciales al replanteo vendrán indicados por los ángulos y distancias de las alineaciones que formen el eje de toda la red viaria.

Hoja n.º 4, plano de movimiento de tierras. En él se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen. En el caso de movimiento de tierras en parcelas, se indicarán las curvas de nivel definitivas.

Hoja n.º 5, plano de perfiles longitudinales de vías. Se definirán a escala horizontal 1/1.000 y vertical 1/100, reflejándose:

–Pendientes y rampas de las vías.

–Acuerdos verticales.

–Alineaciones horizontales.

–Distancias parciales y origen de los perfiles.

–Cotas del terreno, de la rasante y rojos.

–Situación de las obras de fábrica.

Hoja n.º 6, plano de perfiles transversales de viario. Se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente. Se indicarán:

–Superficies de desmonte.

–Distancias entre perfiles.

–Cotas rojas.

Hoja n.º 7, plano de secciones transversales tipo. Se indicarán las secciones tipo con expresión de los conceptos siguientes:

–Anchos de calzada y de acera.

–Cunetas.

–Situación de drenaje.

–Tipo de firmes de calzada y aceras, con expresión de espesores.

–Situación de canalizaciones de servicios.

Hoja n.º 8, plano de detalles. Contendrá las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo sobre el terreno.

Hoja n.º 9, plano de obras de fábrica. Comprenderá la representación gráfica de esta clase de obras (muros, atarjeas, puentes, etc), con expresión clara de dimensiones y elementos estructurales, fábricas y demás unidades de obra.

Hoja n.º 10, plano de señalización. En este plano se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos.

Presupuesto: Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1.º Mediciones. Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes:

a) Artículo 1. Movimiento de tierras. Desmontes, terraplenes, zanjas, explanaciones, emplazamientos, vaciados, perfilados y operaciones similares.

b) Artículo 2. Pavimentación y firmes. Todos los pavimentos y firmes previstos en calzadas y aceras.

c) Artículo 3. Obras de fábrica. Fábricas de hormigón y ladrillo, drenajes, canalizaciones para cruces de calzada de servicios y otras análogos.

d) Artículo 4. Obras accesorias. Cuantas obras adicionales, de conexión, etc., no específicas de los artículos anteriores, así como demoliciones saneamientos provisionales, obras auxiliares u otras de tipo similar.

e) Artículo 5. Señalizaciones. Señales verticales de tráfico, rótulos, señales de pintura, semáforos y otros convenientes, según los casos.

Capítulo 2.º Cuadro de precios. Se reflejarán debidamente ordenados y numerados todos los precios de las unidades y elementos que figuren en el capítulo 1.º de Mediciones. En el cuadro n.º 1 se expresarán los precios en letra y en cifras.

En el cuadro n.º 2 se descompondrán los precios en los conceptos que intervengan en su formación tales como mano de obra, fabricación, materiales, transporte y demás que hayan de incluirse.

Capítulo 3.º Presupuesto general. Se descompondrán en los mismos artículos expresados en el capítulo de mediciones, a cuyas

partidas se aplicarán los precios de los cuadros de precios, obteniéndose las cantidades por artículos y reflejándose un resumen por artículos para obtener el presupuesto de ejecución material. Podrá añadirse, si se estima conveniente, un artículo de partidas alzadas dependientes de obras no medibles por imprevisibles pendientes de medición a su ejecución. Se especificarán los porcentajes de aplicación por los conceptos de gastos generales, administración, impuestos, tasas y demás gastos derivados de la contratación, así como imprevistos y beneficios industriales, que aplicados a la cifra de ejecución material arrojará la de ejecución por contrata.

3.1.5. Proyecto de abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Memoria. Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los conceptos siguientes:

Situación actual de abastecimiento y solución adoptada.

- a) Disposiciones constructivas elegidas.
- b) Tipos y calidades de materiales.
- c) Tipos y calidades de llaves, piezas especiales o similares.
- d) Sistemas de depuración bacteriológica.
- e) Tipo de red de distribución elegida.

Anejos de la memoria. Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características del proyecto, de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos, en los que se planteará y justificarán los siguientes puntos:

a) Abastecimiento:

- Procedencia y calidad de las aguas de abastecimiento así como caudal previsto, según las necesidades vigentes.
- Cálculos de instalaciones de impulsión necesarias en caso de pozo de captación o de elevaciones por necesidades topográficas.
- Capacidad del depósito regulado del abastecimiento para un volumen de un día de consumo para el total de la urbanización.
- Cuántos cálculos resistentes y mecánicos de las estructuras y de las instalaciones que se proyecten.
- Presiones y caudales en el punto de toma a la urbanización, en el caso de abastecimiento exterior.

b) Distribución interior. Diámetro de la tubería por tramo, caudales circulantes, cotas piezométricas, y de rasante en los nudos de la red, y cuántos cálculos de carácter hidráulico o mecánico sean necesarios para justificar las dimensiones de todos los elementos que incluyan la red de distribución.

Planos. Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos:

Hoja n.º 1, plano general de la red. Se utiliza el plano topográfico a escala 1.1000 con curvas de nivel de 1 metro en 1 metro. Contendrá los puntos de abastecimiento tanto si es interior como si es procedente de zonas exteriores, así como la red de distribución de agua con indicación de diámetros de las tuberías en cada tramo y representación de sus elementos constitutivos como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a redes de servicio de bocas de riego en su caso.

El plano contendrá los límites del sector o ámbito, calles parcelas, o bloques de viviendas y curvas de nivel definitivas.

Hoja n.º 2, planos de detalles. Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, etc, y cuántos detalles de obras de fábrica se precisen para definir la totalidad de la obra. Las escalas serán lo suficientemente amplias para estudiar con claridad los detalles expuestos.

Hoja n.º 3, plano de conducción de abastecimiento. En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada por el sector o ámbito se incluirá un plano en el que se pueda seguir la traza de la conducción desde el punto de abastecimiento hasta el de toma del sector o ámbito, y donde se reflejarán los datos de tipo hidráulico, así como las obras de fábrica necesarias en todo el recorrido.

Hoja n.º 4, obras especiales. Contendrá la representación de las obras tales como depósitos de agua, grupos subpresores, partidores de carga, y cuántas obras queden incluidas en el proyecto.

Presupuesto. Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1.º Mediciones. Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes.

- a) Artículo 1. Movimiento de tierras. Apertura y relleno de zanjas, explanaciones, emplazamiento, vaciados, perfilados, levantamiento y reposición de pavimentos, así como unidades de entibación y agotamiento se incluyan en el proyecto.
- b) Artículo 2. Conducciones. Tubería de servicio, redes correspondientes a distribución y riego y demás conducciones.
- c) Artículo 3. Instalaciones. Instalación de válvulas, compuertas, ventosas y cuántos elementos mecánicos y accesorios se instalen en las redes.
- d) Artículo 4. Obras de fábrica. Obras correspondientes a arquetas de registro, anclajes, cruces de calzada u otras análogas.

e) Artículo 5. Obras accesorias. Las obras adicionales de conexión, no especificadas en los artículos anteriores, así como las demoliciones, saneamientos provisionales u obras auxiliares.

Capítulo 2.º Cuadro de precios. Figurarán en este capítulo los precios de todas las unidades y elementos incluidos en el capítulo 1.º de Mediciones. Se hará el cuadro n.º 1 y cuadro n.º 2 como se ha especificado en el correspondiente capítulo de presupuesto del subapartado anterior de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3.º Presupuesto general. Del mismo modo se atenderá a lo especificado en el correspondiente capítulo de presupuesto del subapartado anterior de estas Normas Urbanísticas.

3.1.6. Proyecto de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales

Memoria. Se describirá el proyecto con referencia como mínimo a los conceptos siguientes:

- a) Situación actual del saneamiento y solución adoptada.
- b) Disposiciones constructivas elegidas
- c) Materiales y unidades de obra proyectados.
- d) Tipo de red de alcantarillado separativa para aguas residuales y pluviales.
- e) Depuración de aguas residuales.
- f) Cámaras de tormentas
- g) Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

Anejos de la memoria. Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características de proyecto de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

a) Red de alcantarillado:

- Parámetros necesarios para el cálculo de aguas pluviales a partir de las cuencas y áreas vertientes en la zona, con indicación de las soluciones adoptadas para su encauzamiento y recogida, con caudales de circulantes por tramos, diámetros de tubería por tramo, velocidades de circulación máximas y mínimas y pendientes de los tubulares.
- Con carácter general los sumideros se situarán cada 35 m. disminuyendo esta distancia en calles en pendiente y en calles cuya anchura permita la colocación de mediana. En este último caso será obligatoria 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.

-Caudales de agua negra y cálculo completo de la red separativa de alcantarillado de negras, con caudales de circulantes por tramos, diámetros de tubería por tramo, velocidades de circulación máximas y mínimas y pendientes de los tubulares.

-Secciones hidráulicas adoptadas, capacidad y velocidad a sección llena del conducto adoptado así como velocidad y calado para el cálculo del tramo.

-Cuántos cálculos hidráulicos y mecánicos sean necesarios para justificar todos los elementos que se implanten en ambas redes separativas.

b) Depuración:

-Cálculos justificativos de la estación depuradora de aguas residuales con definición de cada uno de sus elementos tanto en obras de fábrica como en instalación.

-Condiciones técnicas del tratamiento y prescripciones que deberán cumplir las aguas residuales y vertidos a caudales públicos. Se deberá establecer la obligatoriedad de ejecutar redes separativas en las nuevas urbanizaciones.

Planos. Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos:

Hoja n.º 1, planta general de la red de alcantarillado. En este plano se trazará la red de alcantarillado con representación de pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, secciones de tubería, tramos y datos análogos. Figurarán los límites de sector o ámbito, calles y curvas de nivel definitivas. La disposición de pozos será tal que desde cualquier parcela o propiedad pueda desaguar a uno de ellos, conservando entre sí la distancia máxima de 50 metros. Se utilizará el plano topográfico a escala de 1/1.000 con curvas de nivel de 1 metro en 1 metro.

Hoja n.º 2, plano de perfiles longitudinales. En él se indicarán cotas de rasante y de solera de cada pozo de registro, pendientes de los conductos, secciones adoptadas, profundidad de los pozos y longitudes entre los mismos.

Hoja n.º 3, plano de detalle. Se representarán a escala adecuada las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, etc

Hoja n.º 4, plano de desagüe de la red. En el caso de desagüe por emisario, exterior a la zona urbanizada, se detallará planta y perfil

longitudinal, con definición de secciones y topográfico de la zona ocupada.

Hoja n.º 5, estación depuradora. Contendrá una representación gráfica de todos los elementos interesantes de la estación depuradora con indicación de sus obras de fábrica e instalaciones con detalle y escala suficientes para su ejecución y especificación de su exacto emplazamiento.

Hoja n.º 6, Obras accesorias. Comprenderá la representación gráfica de todas las obras que sean precisas como encauzamientos, protecciones, cruces de calzada y obras similares.

Pliego de condiciones. Se compondrá de los especificados en el apartado de Pliego de condiciones del final de este capítulo.

Presupuesto. Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1º Mediciones. Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes:

a) Artículo 1 Movimiento de tierras. Apertura y relleno de zanjas, levantamiento y reposición de pavimento así como cuantas unidades de entibación y agotamiento se incluyan en el proyecto.

b) Artículo 2 Conducciones. Todas las canalizaciones tanto tubulares como secciones especiales, conexiones y reposiciones.

c) Artículo 3 Obras de fábrica. Obras correspondientes a pozos de registro, cámaras de descarga, absorbaderos y aliviaderos de crecida, anclajes, protecciones tubulares, etc.

d) Artículo 4 Depuración y vertido de aguas. Se recogerán todas las unidades necesarias para la depuración de las aguas residuales, incluidas en la solución de estación depuradora, así como las precisas para realizar el vertido de las aguas desde la estación depuradora hasta el punto de vertido en cauce público o red general.

e) Artículo 5 Obras accesorias. Se incluirán obras de defensa, servidumbres, expropiaciones y cuantas obras accesorias sean necesarias para llevar a cabo el vertido previsto.

Capítulo 2º Cuadro de precios. Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo dos del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3º Presupuesto general. Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo tres del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

3.1.7. Proyecto de distribución de energía eléctrica.

Memoria. Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los conceptos siguientes:

a) Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica del sector o ámbito.

b) Tipo de materiales y obras previstos en el proyecto.

c) Indicación de empresa suministradora y tipo de contribución, distribución, de cargas y derechos para la instalación y explotación del servicio.

Anejos de la memoria. Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características de proyecto de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

a) Cálculos de la red de alta tensión: Cálculo de demanda de potencia global y por sectores con el fin de situar los centros de transformación, cálculo de las líneas, tanto eléctricos como mecánicos, determinando intensidades admisibles en los conductores, caídas de tensión y pérdidas de potencia. Será obligatorio el enterramiento de todas las líneas eléctricas que crucen los diversos sectores a cargo de las obras de urbanización dentro del área de reparto correspondiente.

b) Cálculos de los centros de transformación. Con carácter general los centros de transformación serán enterrados, salvo criterio expreso en contra de la compañía suministradora. Cálculos resistentes de los principales elementos constructivos de obra civil, cálculo de potencia de corto circuito, embarrado de alta y baja tensión y seccionadores e interruptores de alta tensión. Características de las protecciones, así como conexión entre transformadores y cuadro de baja tensión.

c) Red de baja tensión. Cálculos eléctricos de las líneas, caídas de potencia y de tensión de conductos, resumen de demandas en cables alimentadores y cálculo de las demandas en los centros de transformación.

Planos.

Hoja n.º 1, planta general de la red de alta tensión. Se recogerán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la red, indicando sección de los cables proyectados. Se utilizará el plano topográfico a escala 1/1.000 con curvas de nivel de 1 metro en 1 metro en el que figurarán calles, límites de sector o ámbito y principales puntos de consumo.

Hoja n.º 2, planta general de la red de baja tensión. Se representará la situación de los centros de transformación y los sectores de acción

y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como, la situación de todos los puntos de acometida existentes. Se utilizará el plano a escala 1/1.000 conteniendo el viario y límite del sector o ámbito.

Hoja n.º 3, detalles de la red de alta tensión. Se dibujarán cajas terminales y de empalme, tipos de zanjas de la red subterránea, en su caso, tipos de apoyo y crucetas en los tramos aéreos, cimentaciones, aisladores, herrajes y derivaciones a tierra. Se completará con cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red de alta tensión.

Hoja n.º 4, detalles de la red de baja tensión. Se representarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la hoja n.º 3 de la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida con el detalle de su instalación interna.

Hoja n.º 5, detalles de los centros de transformación. Con carácter general los centros de transformación serán enterrados, salvo criterio expreso en contra de la compañía suministradora que podrá autorizar en casos concretos centros de transformación en superficie. Se representarán con todos sus detalles los centros de transformación, especificando dimensiones, construcción de cimientos, soleras, muros, tabiques cubiertas y definición de cuantas estructuras sean necesarias para la construcción de los centros. Se incluirá la solución de impermeabilización de cubiertas, muros y soleras, así como desagües y drenajes. Se definirán las carpinterías y cerrajerías previstas en los cerramientos. Se recogerán en esquema para unificar las características de aparatos transformadores y embarrados, soluciones de protección y otros datos análogos.

Hoja n.º 6, sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica. Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables de energía eléctrica tanto en alta como en baja tensión, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios cerramientos con el fin de localizar exactamente su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.

Pliego de condiciones: En este documento se estará a lo mismo que se recoge en el pliego de condiciones del pliego de condiciones según el apartado 8.1.11. de las presentes normas urbanísticas.

Presupuesto: El presupuesto se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1º Mediciones. Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes:

a) Artículo 1 Movimiento de tierras. Desmontes, zanjas, explanaciones, emplazamientos, vaciados, perfilados, reposición de pavimentos, y cuantas unidades de entibación y agotamiento sean precisas para la instalación de las redes tanto en alta como en baja tensión.

b) Artículo 2 Conductores. Conductos de cable y de protección, conexiones, y reposiciones, así como todos los elementos eléctricos de las redes como armarios de acometida y anclaje.

c) Artículo 3 Transformación y derivación. Los elementos de la obra civil de los centros de transformación y derivación, elementos de la instalación eléctrica, embarrados y protecciones.

d) Artículo 4 Obras de fábrica. Se incluirán las obras correspondientes a arquetas, cimentaciones y cuantas obras sean precisas para protección de las canalizaciones.

Capítulo 2º Cuadro de precios. Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo dos del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3º Presupuesto general. Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo tres del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

3.1.8. Proyecto de alumbrado público.

Memoria: Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo a los conceptos siguientes:

a) Solución de alumbrado adoptada aérea o subterránea.

b) Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.

c) Niveles de alumbrado adoptados.

d) Explotación y conservación de las obras.

Anejos de la memoria: Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características de proyecto de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

a) Cálculos fotoeléctricos. Curvas isolux simples iniciales, a partir de las fotogramétricas, a no ser que se disponga de las curvas isolux de un laboratorio oficial. Justificación de los factores de conservación, de posición de lámparas y de reactancia no patrón. Separaciones entre puntos de luz. Factores de uniformidad.

b) Cálculos de los circuitos. Cálculo de las potencias instaladas en el alumbrado público por circuitos y centros de mando. Cálculo de las intensidades nominales de los centros de mando. Cálculo de las secciones de cable de cada circuito.

c) Explotación y conservación del alumbrado público. Estudio de la explotación y conservación de la instalación, manteniendo los niveles técnicos previstos, en el que se demostrará la economía de la misma, justificando debidamente los coeficientes de conservación considerados en los cálculos. Calidades y componentes de los distintos elementos de alumbrado público proyectado.

Planos: El documento correspondiente a los planos contendrá la siguiente secuencia:

Hoja n.º 1, planta general de la red de alumbrado público. Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se grafificarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirá el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido en su caso. Se indicará para cada cable el número y sección de los conductos y longitud de los tramos entre los puntos de luz. En el plano quedarán reflejados los centros de mando con su situación exacta. En el plano se desarrollará a escala 1/1.000 sobre el topográfico con curvas de un metro en un metro, en el que quede reflejado todo el viario y los límites del polígono.

Hoja n.º 2, detalles de la red de alumbrado. Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación con respecto al bordillo. Se detallarán las placas de conexión de la base con los báculos, indicando dimensiones y conexiones de cables, los tipos de luminaria empleados y los elementos que las constituyen, los armarios de los centros de mando con su cimentación y la disposición de los aparatos en su interior.

Hoja n.º 3, obras especiales. Se indicarán las obras de fábrica tales como arquetas, cruces de calzada u otras canalizaciones, protecciones, etc, que sean precisos.

Presupuesto:

Capítulo 1.º Mediciones. Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes:

a) Artículo 1 Movimiento de tierras. Apertura y relleno de zanjas, levantamiento y reposición de pavimentos, emplazamiento, unidades de entibación y agotamiento.

b) Artículo 2 Conductores. Cables, conexiones, protecciones, reposiciones y todos los elementos eléctricos previstos para la red y centros de mando de alumbrado público.

c) Artículo 3 Puntos de luz. Se recogerán los distintos tipos de luz previstos, incluyéndose instalación y cimentación en su caso.

d) Artículo 4 Obras accesorias. Se recogerán cuantas obras de canalizaciones, protección de conductos, cruces de calzadas, servidumbres, etc., a establecer para la red de alumbrado público.

Capítulo 2.º Cuadro de precios. Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo dos del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3.º Presupuesto general. Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo tres del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

3.1.9. Proyecto de parques, jardines y sistemas de espacios libres.

Memoria: Se describirá el proyecto contemplado, como, mínimo los siguientes conceptos:

- Definición de obras de jardinería de la urbanización.
- Instalaciones y servicios incluidos en los parques y jardines.
- Elementos complementarios como bancos, papeleras, pavimentación, juegos infantiles, casetas para personal de conservación, evacuatorios, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento de los parques y jardines.
- Sistemas de conservación y explotación de jardines y parques establecidos.

Anejos de la memoria: Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Características de proyecto, de orden técnico y económico.

Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:

a) Movimientos de tierras. Estudio de compensaciones de tierra para realizar el movimiento de las mismas que precise la formación de los parques y jardines.

b) Estudios del terreno y conservación de especies y abonados. Análisis de tierras y del agua para el riego, estudiándose el abonado tanto orgánico como químico. Elección de especies arbóreas, como arbustivas, subarbustivas, vivaces, anuales e incluso mezcla de tipos de especies empleadas.

c) Cálculos justificativos. Justificación de todas las instalaciones y servicios que se incluyen tales como sistema de riego, alumbrado público, drenajes saneamientos, etc. Cálculos resistentes y mecánicos de cuantas instalaciones sea preciso justificar en las construcciones proyectadas.

d) Conservación de las obras. Estudio de la conservación de la jardinería, y de sus instalaciones incluyendo elementos vivos,

pavimentos y demás servicios, así como limpieza y guardería correspondiente.

e) Dimensiones y cuantía mínimas:

–Áreas de juego (AJ): Las que teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro.

–Jardines (J): Las que teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 30 metros de diámetro.

–Parques (P): Las que teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 m², permitan inscribir en ella un círculo de 100 metros de diámetro.

La densidad mínima de árboles de porte medio o grande a plantar será de 300 árboles por cada 10.000 m² en áreas de juego y 200 árboles por cada 10.000 m² jardines y 100 árboles por cada 10.000 m² en parques. Cuando los árboles sean de porte pequeño o porte columnar se deberá multiplicar estas cifras por un coeficiente dos (2).

ARBOLES	PORTE MEDIO-GRANDE N.º ARBOLES/1.000 m ²	PORTE PEQUEÑO N.º ARBOLES/1.000 m ²
AREAS DE JUEGO	300	600
JARDINES	200	400
PARQUES	100	200

Para el caso de arbustos estas cuantías mínimas deben multiplicarse por tres:

ARBUSTOS	EJEMPLARES
AREAS DE JUEGO	900
JARDINES	600
PARQUES	300

Todas las zonas verdes deberán contra con red de riego y con alumbrado público:

–La altura mínima de báculos será de 4 m. y la máxima recomendada de 12 m. pudiendo establecerse justificadamente en el proyecto alturas mayores en elementos singulares.

–La densidad mínima de báculos será la siguiente:

BACULOS ILUMINACION	N.º BACULOS DE 4 m POR 10.000 m ²	N.º BACULOS DE 8 m POR 10.000 m ²
AREAS DE JUEGO	300	200
JARDINES	200	100
PARQUES	100	75

–La densidad mínima juegos infantiles según el tipo de zona verde será la siguiente:

	N.º JUEGOS INFANTILES
ÁREAS DE JUEGO	Mínimo 1 juego 1 juego adicional por cada 700 m ²
JARDINES	Mínimo 2 juegos 3 juegos si sobrepasa los 10.000 m ²
PARQUES	1 juego cada 5.000 m ² si superficie <20.000 m ² 1 juego cada 10.000 m ² si superficie >20.000 m ²

–Será obligatorio colocar alcorques y árboles en aceras en todos los viales de sistemas generales recogidos en el plano 2.2.e. del POM. Además será obligatorio su implantación en las medianas de calles de más de 35 m. de anchura que tengan separación física entre calzadas. También será obligatorio en aquellas calles con bulevar transitable de más de 42 m. de anchura, en este último caso además de las aceras arboladas llevarán doble línea de arbolado en el bulevar, con alcorque si éste es transitable o sin alcorques si no es transitable.

–También será obligatorio la colocación de alcorques para árboles de porte bajo en aquellas calles locales con aceras de más de tres de anchura. Los árboles de porte medio y alto se colocarán en aceras a partir de cinco metros de ancho.

–El mantenimiento deberá realizarse con riego a baja presión, con especial atención en los meses de verano y en los ejemplares recién plantados. Las operaciones de mantenimiento de grandes ejemplares se llevarán a cabo, después del trasplante, por un periodo mínimo de dos años y de tres en especies de recuperación lenta. Se mantendrá periódicamente el nivel de sustrato del hoyo de plantación si es necesario con aportación de arena y se eliminarán manualmente con escarda manual las malas hierbas. Durante la primera época tras el trasplante el abonado del alcorque se hará con abonos de liberación lenta, si los análisis lo aconsejan, ya que no es recomendable hacer aportaciones de abono tras el trasplante.

–El mantenimiento de las zonas verdes en nuevos sectores y unidades de actuación deberá correr a cargo del urbanizador durante dos años desde la recepción de las obras. Durante dicho plazo el urbanizador estará obligado a la reposición de las plantas muertas.

–Se deberá con carácter general mantener las zonas verdes con agua reciclada procedente de las depuradoras del municipio.

Planos: Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos:

Hoja n.º 1, estado actual del terreno. Estado del terreno después de haber sido realizadas en él las obras de explanación y pavimentación, alcantarillado y distribución de agua de la urbanización. Figurarán los límites del ámbito o sector, calles, zonas urbanas y curvas de nivel definitivas de 1 metros en 1 metros la escala será de 1/1.000. Se señalará la zona destinada a parques y jardines con delimitación precisa sobre el plano.

Hoja n.º 2, planta general de paseos y construcciones. Se reflejarán los paseos y construcciones tanto ornamentales como funcionales tales como casetas para guarderías de personal de conservación, juegos infantiles, etc., de forma que se puedan replanear perfectamente sobre el terreno.

Hoja n.º 3, perfiles longitudinales. Se reflejarán los perfiles longitudinales de los paseos, así como aquellas instalaciones como saneamiento y drenajes.

Hoja n.º 4, planta del estado definitivo del terreno. Se reflejarán en una planta el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras. En él, quedarán perfectamente definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicios de los parques y jardines.

Hoja n.º 5, planta de las redes de servicio. Se reflejarán las redes de riego, de saneamiento y drenajes, alumbrado, etc con indicación de los tipos y características de las instalaciones.

Hoja n.º 6, plano de plantaciones. Se reflejarán sobre el plano del estado definitivo del terreno, las plantaciones proyectadas con representación de todas las especies previstas.

Hoja n.º 7, detalles de construcciones. En este plano se reflejarán los detalles de cuantas construcciones hayan sido previstas en el proyecto con los detalles de los elementos constructivos de cada una, con definición suficiente para su medición y ejecución.

Hoja n.º 8, detalles de los servicios. En este plano se reflejarán los detalles correspondientes a todos los servicios incluidos, tales como drenajes, distribución de agua para riego, asientos, alumbrado, etc.

Pliego de condiciones: En este documento se estará a lo mismo que se recoge en el pliego de condiciones del pliego de condiciones según el apartado 8.1.11. de las presentes normas urbanísticas.

Presupuesto: Se compondrá de los siguientes capítulos:

Capítulo 1.º Mediciones. Todas las unidades y elementos de proyecto quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes:

a) Artículo 1 Movimiento de tierras. Explanación de terreno y apertura de hoyos para zanjas para plantas, etc.

b) Artículo 2 Pavimentaciones. Se incluirán todas las obras correspondientes a preparación del terreno para paseos y calles, así como las pavimentaciones que se hayan previsto.

c) Artículo 3 Construcciones. Se incluyen en este artículo todas las construcciones a realizar ya sea de tipo función u ornamental tales como fuentes, parterres, obras de fábrica, casetas de guardería y demás servicios.

d) Artículo 4 Red de riego. Se incluirán todos los elementos constitutivos de la red de riego, así como los entronques y acometidas necesarios.

e) Artículo 5 Red de alumbrado. Se recogerán en este artículo los componentes de la red de alumbrado.

f) Artículo 6 Drenajes y saneamiento. Se reflejarán todas las obras necesarias de drenaje, encauzamiento de aguas, tanto de riego como de lluvia, etc.

g) Artículo 7 Plantaciones. Se incluirán todas las especies que comprenda la jardinería tanto de tipo arbustivo como ornamental.

h) Artículo 8 Obras complementarias. Este artículo abarca todas las obras complementarias de jardinería tales como bancos, papeleras, juegos infantiles y fuentes de beber, etc.

i) Artículo 9 Conservación. Se incluirán debidamente desglosadas todas las unidades que vayan a constituir partidas de conservación de la jardinería y demás elementos previstos en el proyecto.

Capítulo 2.º Cuadro de precios. Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo dos del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3.º Presupuesto General. Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo tres del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas

3.1.10. Proyecto de galerías de servicios

Memoria: Se podrán realizar las galerías de servicio en nuevas urbanizaciones en las que el agente urbanizador quiera compatibilizar al menos dos o más servicios urbanos y exista conformidad del Ayuntamiento de Toledo y acuerdo previo expreso por parte de las

compañías de servicios implicadas. Se describirá en el proyecto con referencia, como mínimo, a los conceptos siguientes:

a) Trazado y accesos previstos.

b) Estructura urbana existente o prevista.

c) Redes de servicio que puedan ser susceptibles de ser incluidas, juntas o separadas, en distintos tipos de galerías de servicio:

–Telefonía.

–Electricidad.

–Gas.

–Abastecimiento.

–Pluviales.

–Saneamiento.

–Basuras.

Anejos de la memoria: Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

–Características de proyecto tanto de orden técnico como económico.

–Cálculos justificativos Justificación de la solución adoptada, reflejándose los cálculos mecánicos y resistentes que justifiquen las dimensiones y trazado de galerías.

Planos: En este documento se incluirá la siguiente secuencia de planos:

Hoja n.º 1, planta general. En el plano de escala 1/1.000 que incluya todo el viario y los límites del ámbito o sector se reflejará el trazado de las galerías, señalándose cruces en planta y profundidad con otras canalizaciones y servicios.

Hoja n.º 2, perfil longitudinal. Se indicarán cotas de rasante de la calzada de la calle, solera de la galería, referida a la representativa del nivel del plano de replanteo. Contendrá pendientes de los diversos planos, secciones adoptadas, localización de bajadas de material y personal, así como cuantos datos sean precisos sobre localizaciones y servicios que puedan quedar afectados por la construcción de la galería.

Hoja n.º 3, secciones tipo de la galería. Se darán las secciones y detalles constructivos de cada una de las secciones tipo de galería que se proyecten.

Hoja n.º 4, accesos a la galería. Se indicarán los detalles necesarios para representar adecuadamente la bajada de materiales, de personal, acometidas de redes y servicios, etc.

Hoja n.º 5, desagües del drenaje de la Galería. Se darán sobre los perfiles transversales de las vías la localización de las galerías de servicios, del colector de alcantarillado en el cual desagüen las primeras, así como la conexión entre ambos.

Pliego de condiciones: En este documento se estará a lo mismo que se recoge en el pliego de condiciones del pliego de condiciones según el apartado 8.1.11. de las presentes normas urbanísticas.

Presupuesto: En este capítulo se incluirán los siguientes artículos:

Capítulo 1.º Mediciones:

a) Artículo 1 Movimiento de tierras. Comprenderá todas las unidades correspondientes a levantamiento y reposición de pavimentos, apertura y relleno de zanjas y cuantas unidades de entibación y agotamiento se incluyan en el proyecto.

b) Artículo 2 Obras de fábrica. Se recogerán todas las unidades de fábrica de los diversos materiales, encofrados, enfoscados, enlucidos, etc.

c) Artículo 3 Instalaciones. Se incluirán todas las unidades de instalaciones eléctricas mecánicas y accesorias para el servicios de las galerías.

Capítulo 2.º Cuadro de precios. Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo dos del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 3.º Presupuesto General. Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo tres del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Proyectos complementarios:

Deberán incluirse también en los proyectos la previsión o sistemas de recogida de basuras, de instalación del mobiliario urbano, la señalización y el control de calidad de la urbanización.

3.1.11. Pliego de condiciones.

Los proyectos de urbanización contendrán los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

1. Disposiciones generales

–Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato.

–Relaciones generales entre la Administración actuante, el promotor, el contratista o empresa urbanizadora.

–Obligaciones sociales, laborales y económicas.

2. Ejecución de la obra.

2.1. Comprobación del replanteo y comienzo de las obras.

2.2. Equipo y maquinaria.

2.3. Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados.

2.4. Materiales.

2.5. Obras defectuosas o mal ejecutadas.

3. Abono de la obra ejecutada.

3.1. Medición y valoración.

3.2. Abono de obras.

3.3. Abonos a cuenta.

4. Modificación del contrato.

4.1. Modificaciones en la obra.

4.2. Suspensiones de las obras.

5. Resolución del contrato.

6. Conclusión del contrato

6.1. Recepción provisional y procedimiento de recepción.

6.2. Medición general y liquidación.

6.3. Recepción definitiva.

3.1.12. Compromisos y garantías.

Cuando la iniciación del expediente para la tramitación de un Proyecto de Urbanización se produzca a instancia de un particular, el proyecto se contemplará con los siguientes documentos de acuerdo con lo señalado en el TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.

b) Planos de información y de situación en relación al conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y de detalle.

d) Mediciones.

e) Cuadro de precios descompuestos.

f) Presupuesto.

g) Pliego de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

3.2. Normas específicas de pavimentación.

Calzada.

Estará constituida por un firme flexible compuesto de al menos las siguientes capas:

–Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de quince centímetros.

–Base de grava cemento de un espesor mínimo de quince centímetros.

–Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco centímetros. Estará limitada por bordillos o muros de cerramiento, cuando vaya a ser continuada, por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se rematará con un bordillo rasante. Será obligatoria la colocación de bordillos en los alcorques y en los cambios entre las aceras y las zonas verdes, a excepción del casco histórico. Las densidades a obtener en la compactación será la especificada en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico medio.

Aceras.

Estará constituida al menos por:

–Base de hormigón, con dosificación por m³ no inferior a 200 kg de cemento de espesor mínimo de diez centímetros.

–Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada «vibrado» habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a 400 y 600 kg de cemento.

Estará delimitada por bordillos, siendo:

–Elevado para la separación de calzada.

–Rasante para la separación de zonas ajardinadas. Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de la parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla ya está construida.

Bordillos.

Serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 kg/cm² cortado en piezas no inferior a 29 cm de longitud en aceras, delimitación de alcorques y zonas verdes. 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 10 cm, 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.

Cruces.

Los cruces de servicios bajo pavimento. Se realizarán mediante galerías hechas con solera de hormigón, paredes de ladrillo y tapa de hormigón. Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento el corte de la zanja en este será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios par dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

3.3. Normas específicas para abastecimiento y distribución de agua.

3.3.1. Normas técnicas sobre redes de abastecimiento de agua.

Disposiciones generales y definiciones.

Estas Normas Técnicas tienen como objeto el establecimiento de las prescripciones sobre materiales y ejecución de redes de abastecimiento que vengán a unificar los criterios de proyecto y construcción, que garanticen la calidad de lo construido y que por la vía de la homogeneidad y normalización permitan optimizar la prestación del servicio, facilitando así, además la labor de proyectistas, constructores, directores de obras, administraciones y promotores.

La totalidad de las redes construidas en el término municipal de Toledo y que pasarán o pudieran pasar algún día a ser propiedad o ser gestionadas por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo han de sujetarse a los requisitos consignados en este texto reglamentario. Asimismo las redes ejecutadas por el propio servicio municipal de abastecimiento y alcantarillado habrán de cumplir los mismos condicionantes. El Excmo. 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 de abastecimiento.

Disposiciones generales.

Estas Normas Técnicas tienen por objeto definir:

–Los materiales que componen las redes de abastecimiento y que se encuentran aceptados por el Excmo. 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.

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:

–Normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua (Orden de 9 de diciembre de 1975, del Ministerio de Industria; B.O.E. de 13 de enero de 1976).

–Pliego de prescripciones técnicas generales para tubería de abastecimiento de agua (Orden de 28 de julio de 1974, del Ministerio de Obras Públicas, B.O.E. de 2 de octubre).

–Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones (M.O.P.U. 1977).

–Orden de 28 de diciembre de 1988 por la que se regulan los contadores de agua fría.

–Reglamento de suministro domiciliario de agua del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

–Real Decreto 140 de 2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Definiciones.

Según se establece en las Normas Tecnológicas para edificación. Normas de instalaciones de fontanería (NTE 1976).

–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.

–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.

–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.

–Acometida. Comprende el conjunto de tuberías y otros elementos que unen las conducciones viarias con la instalación interior del inmueble que se pretende abastecer.

–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.

Definición de los elementos de la red de distribución.

–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. Se da el nombre de tubo al elemento recto de sección circular y hueco, que constituye la mayor parte de la tubería.

-Junta. Elemento que se utiliza para enlazar los tubos y piezas especiales.

-Piezas especiales. Elementos que se utilizan para unir los distintos tubos en condiciones particulares. Las piezas especiales son:

a) Derivaciones. Es toda aquella pieza que se utiliza para bifurcar una tubería.

b) Reducciones. Es toda aquella pieza que une dos tubos de distintos diámetros en el sentido del eje de la tubería.

c) Curvas. Es toda aquella pieza que une dos tubos generalmente del mismo diámetro y se utiliza para cambiar la dirección de la tubería.

-Válvulas. Elemento que intercalado en una tubería se utiliza para modificar las condiciones de suministro. Podemos considerar los distintos tipos de válvula:

a) De corte. Es aquella válvula que puede interrumpir el suministro temporalmente.

b) Reductora. Es aquella válvula que regulando el caudal en función de la demanda, mantiene una presión determinada en la red.

c) De retención. Es aquella válvula que permite la circulación del agua en un solo sentido.

-Ventosa. Elemento que instalado en la red permite la admisión o expulsión del aire.

-Desagüe. Elemento de la red que situado en un punto bajo permite el vaciado de un sector de la misma.

-Boca de riego. Elemento conectado a la red que se utiliza como toma de agua de uso exclusivo de riegos en jardines o calles.

-Hidrante. Elemento que se utiliza en la red para toma de agua de uso exclusivo contra incendio.

3.3.2. Redes abastecimiento de agua.

Crterios generales.

Situación de las redes. 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. 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.

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. 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 sector o ámbito o unidad correspondientes, cerrándose mallas y circuitos. La determinación del punto de conexión a la red general corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Toledo, así como su ejecución. Esta función podrá ser realizada a través de la entidad gestora del servicio.

Diseño de la red.

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 15 metros de ancho 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 6 metros.

Polígonos de la red. La red de distribución se dividirá en polígonos y el tamaño máximo de los mismos quedará limitado por los siguientes conceptos:

-No constará de más de dos mallas o de 1.000 m de tubería.

-No abastecerá a más de 750 habitantes.

-La extensión superficial que encierre no superará las 2,5 ha. 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 exista. 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 350 mm. y purgadores en el resto.

Cruces de tuberías.

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.

Separación entre las redes de agua y los restantes servicios.

Es aconsejable que las tuberías de abastecimiento de agua potable discurren siempre a inferior cota de las canalizaciones de gas y superior a las del alcantarillado. Las separaciones mínimas entre las tuberías de agua potable y los conductos de los demás servicios serán las siguientes:

SERVICIO	SEPARACION PLANTA cm	SEPARACION ALZADO cm
ALCANTARILLADO	60	50
GAS	20	20
ELECTRICIDAD-ALTA	30	30
ELECTRICIDAD-BAJA	20	20
TELEFONÍA	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 1,00 metro en aceras y lugares sin tráfico podrá reducirse este recubrimiento hasta 0,60 metros

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 D80 mm. 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.

Diámetro mínimo de las tuberías.

El diámetro mínimo a utilizar en la red será de 80 mm. La tubería que abastezca a instalaciones que requieran una especial protección contra incendios será como mínimo de D150. En acometidas el diámetro mínimo a utilizar será de el especificado en normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua (Orden de 9 de diciembre de 1975, del Ministerio de Industria; B.O.E. de 13 de enero de 1976).

Materiales a emplear en red.

-Tubería. Toda tubería de nueva implantación, debido a nuevas obras de promociones públicas o privadas ha de ser de fundición dúctil, así como la sustitución o renovación de las existentes por el servicio municipal y deberán cumplir, junto con sus accesorios, las especificaciones de la norma UNE-EN-545 (tubos, accesorios y piezas especiales de fundición dúctil y sus uniones para canalizaciones de agua). Con carácter general y, salvo especificación en contra, se adoptará un espesor de pared correspondiente a la clase K-9 y cuando la unión entre tubos, piezas o accesorios se realice mediante bridas, éstas serán PN16. Los tubos llevarán un revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado de conformidad con la norma ISO 4179. La unión entre tubos y accesorios se efectuará por:

-Junta flexible.

-Junta mecánica.

-Compresión brida-brida, con su correspondiente junta de estanqueidad.

-Válvulería.

-Válvulas de compuerta. Definición: Son elemento de la red en los que, con la apertura o cierre de la válvula, mediante el movimiento lineal del obturador que resulta perpendicular a la dirección del fluido, se permite o impide el paso del mismo por la conducción.

Materiales: Sus características principales serán las siguientes:

Presión nominal PN16 ó PN25.

Los enlaces a la conducción se realizarán mediante bridas PN16.

El cierre de la válvula se realizará mediante giro del eje en sentido contrario al de las agujas del reloj.

La longitud de montaje corresponderá a la serie básica 14, según norma UNE EN 558-1:1195 (equivalente a la serie F4 - DIN 3202-1).

La cabeza o corona del husillo donde se aplica el elemento de maniobra formará una sola pieza con el resto del husillo. Se rebajará y mecanizará de forma que la parte superior resulte de sección cuadrada para recibir el capuchón/cuadrillo de accionamiento.

Los materiales de los diversos elementos principales de la válvula serán los que se indican a continuación:

- Cuerpo / Tapa: Fundición dúctil, mínimo GGG-50.
- Obturador: Fundición dúctil, mínimo GGG-50, recubierta de elastómero EPDM.
- Eje o husillo: Acero inoxidable, 13 % Cr.

-La tuerca que acopla el obturador al eje será de bronce o latón especial. Las válvulas deberán ir protegidas, exterior e interiormente, con un recubrimiento anticorrosivo. Todas las válvulas llevarán grabado en el cuerpo, además de la marca y modelo del fabricante, la presión nominal, PN, y el diámetro nominal, DN. Además de lo anterior, de forma legible e indeleble, deberán llevar indicado el sentido de giro para el cierre.

-Válvulas de mariposa. Definición: Son elementos de las conducciones en los que, en la apertura o cierre de la válvula, el obturador gira en torno a un eje en ángulo recto a la dirección del fluido y, cuando la válvula está abierta, el fluido pasa alrededor del obturador.

Materiales: Deberán cumplir las especificaciones de la norma UNE EN 593. En general, su instalación quedará reservada a redes de DN \geq 300 mm. y sus características principales serán las siguientes:

- Presión nominal PN >16 .
- Los diseños admitidos para el cuerpo de la válvula serán los siguientes:
 - a) Cuerpo con bridas planas autorresistentes en ambos extremos, PN 16 para DN < 1600 mm y PN 25 para DN ≥ 1600 mm.
 - b) Cuerpo con sección «U» para insertar a las bridas de la conducción, con disposición de taladros PN 16 para DN < 1600 mm. y PN 25 para DN ≥ 1600 mm.

-Serán de eje céntrico.

-El cierre se producirá con giro a la derecha, en el sentido de las agujas del reloj, mediante el contacto entre la superficie del obturador y la del anillo de elastómero, tipo EPDM, que recubrirá interiormente al cuerpo y doblará sobre las caras de las bridas, conformando la junta de estanqueidad de la conducción.

-La longitud de montaje será conforme a las series básicas 13 /20, según Norma UNE EN 558-1:1995. Los materiales de los diversos elementos principales de la válvula serán los que se indican a continuación:

- Cuerpo: Fundición dúctil, mínimo GGG-50.
- Obturador: Acero inoxidable, mínimo AISI 316.
- Eje: Acero inoxidable, mínimo AISI 420. Los casquillos o cojinetes sobre los que gira el eje serán de bronce, mínimo C-7350, o de PTFE (teflón).
- Anillo de estanqueidad: elastómero EPDM.

Las válvulas deberán ir protegidas, exterior e interiormente, con un recubrimiento anticorrosivo.

Todas las válvulas llevarán grabado en el cuerpo, además de la marca y modelo del fabricante, la presión nominal PN y el diámetro nominal DN.

Además de lo anterior, de forma legible e indeleble, deberán llevar indicado el sentido de giro para el cierre.

La garantía exigida contra cualquier defecto de fabricación y funcionamiento se fija en diez (10) años durante los cuales correrán a cargo del fabricante, además de los gastos de sustitución de la válvula, las indemnizaciones por los daños que se pudieran provocar como consecuencia de defectos de fabricación en la misma.

Los fabricantes y modelos que se instalen deberán estar autorizados por la entidad suministradora.

-Dispositivos de accionamiento de las válvulas. Definición: Son los elementos exteriores que, aplicados al eje de la válvula, transmiten a éste, bien directamente o a través de un mecanismo de desmultiplicación / reducción, los esfuerzos necesarios para vencer la resistencia de la válvula al efectuar la maniobra de la misma. Podrán ser de tipo manual o motorizado.

Materiales:

a) Accionamiento manual:

En las válvulas de compuerta, cuyo rango de utilización se limita en la entidad suministradora a $\varnothing < 300$ mm., su maniobra se podrá realizar ejerciendo directamente, de forma manual, el par necesario sobre el eje de la misma por medio del dispositivo a emplear que será un capuchón/cuadrado de accionamiento. En las válvulas de mariposa, empleadas en entidad gestora para $\varnothing \geq 300$ mm., para vencer la resistencia de las mismas resultará necesario emplear un desmultiplicador/reductor con el fin de aumentar la fuerza aplicada en el volante de accionamiento empleado y alcanzar un par de salida superior al par resistente de la válvula. Las condiciones de funcionamiento exigidas a este mecanismo reductor de velocidad son las siguientes:

-Dispondrá de topes ajustables en las posiciones «todo abierto» y «todo cerrado» y de topes autobloqueantes de forma que el obturador pueda ajustarse en cualquier posición, que estarán inmovilizados de forma segura.

-Tendrá incorporado un indicador de posición que indique el grado de apertura de la válvula.

-Todo el mecanismo estará alojado en una carcasa de fundición con su interior engrasado de forma tal que pueda garantizarse su funcionamiento después de un largo periodo de inactividad.

-El conjunto resultará estanco al chorro y al polvo fino y, con carácter general, se exigirá un grado de protección contra los efectos de una inmersión accidental equivalente a IP 67.

-En aquellos casos en que se prevean altos grados de humedad permanente, se instalarán reductores con su mecanismo en baño de aceite o con un grado de protección de IP 68 y, en caso de temerse inundaciones en el recinto donde se aloje el reductor, se deberán instalar prolongadores del cuello de la válvula.

b) Accionamiento motorizado:

Opcionalmente, cuando la fuerza de accionamiento no puede ejercerse manualmente y/o se desee maniobrar la válvula a distancia mediante control remoto, se utilizarán accionamientos motorizados o actuadores los cuales podrán ser, según cual sea la energía motriz que utilicen para su actuación, neumáticos (de pistón y de membrana y resorte) o eléctricos.

Además de la fuerza de energía disponible en cada caso, lo que en ocasiones impondrá el tipo de actuador a utilizar, su elección se determinará teniendo en cuenta las necesidades fundamentales y considerando también las funciones que se van a requerir del mismo. Todos los actuadores deberán disponer de elementos limitadores de fin de carrera y de seguridad de maniobra tipo limitador de par. Asimismo, deberán contar con un indicador de posición que permita, al menos localmente, conocer la posición de la válvula.

Para su utilización en caso necesario, el accionamiento motorizado deberá complementarse en todos los casos con un mecanismo de accionamiento manual con mando de volante el cual, para los actuadores neumáticos, podrá ser utilizado como limitador de fin de carrera el obturador en cualquier dirección del recorrido. Este actuador manual podrá estar integrado en el accionamiento motorizado, como sucede con los eléctricos, o bien ser independiente del mismo, como es el caso de los neumáticos.

El cambio de la operación motorizada a manual de la válvula deberá realizarse mediante una palanca de desembrague que se pueda inmovilizar y que desenganche el motor y engranajes asociados, debiendo resultar imposible que ocurran al mismo tiempo ambas operaciones, por lo que el volante de accionamiento manual no podrá girar cuando la maniobra se realice por motor.

El conjunto del actuador deberá resultar estanco al chorro y al polvo fino y, con carácter general, se exigirá un grado de protección contra los efectos de una inmersión accidental equivalente a IP 67.

En aquellos casos en que se prevean altos grados de humedad permanente, se aumentará el grado de protección a IP 68 y, en el caso de temerse inundaciones en el recinto donde se aloje el actuador, se deberán instalar prolongadores del cuello de la válvula.

-Ventosas. Definición: Son los elementos básicos para realizar el control de la presencia de aire en las conducciones, asegurando de forma automática las operaciones relativas a la expulsión y entrada de éste.

Materiales: Sus características principales serán las siguientes:

- Presión de trabajo de ≈ 16 atmósferas.
- Cuerpo y tapa de fundición dúctil, mínimo GGG-50.
- Bridas PN16 con disposición de taladros PN16.

Las ventosas deberán ir protegidas, exterior e interiormente, con un recubrimiento anticorrosivo.

Se utilizarán ventosas trifuncionales, dependiendo su dimensión y diseños de las características de la conducción en que se instalen.

-Desagües. Materiales: Responderán al modelo implantado en sus redes por la entidad gestora, consistiendo en una derivación controlada mediante válvula de seccionamiento (de compuerta o de mariposa, según su diámetro).

-Ejecución de las obras. El vaciado de la conducción se realizará mediante una acometida conectada, a través de un pozo de descompresión, a la red de alcantarillado o al exterior, siendo preceptivo garantizar en ambos casos la imposibilidad de retorno del caudal vertido. La derivación se situará en la generatriz inferior de la tubería a desaguar.

Velocidad del agua en las tuberías.

Se procurará que la velocidad máxima del agua en las tuberías de diámetro inferior o igual a 300 mm no supere, en m/seg, el valor obtenido de la fórmula, donde el diámetro \varnothing se expresa en dm.

3.3.3. Acometidas

Definiciones.

Se entiende por acometida el tramo de tubería que enlaza la red general de distribución con el tubo de alimentación del inmueble a través de la llave de registro. El citado tramo tendrá que ser totalmente rectilíneo en su trazado en planta y quedará definido por una perpendicular trazada desde el eje del recinto de medición definitivo sobre la línea de separación entre las zonas de dominio público (vial) y de dominio privado (parcelas o edificios). El suministro de agua a un inmueble o solar se realizará exclusivamente con una sola acometida que alimentará al contador o todos los contadores que fueran precisos instalar, conectados en la correspondiente batería.

Aspectos generales.

La longitud máxima de las acometidas será de catorce metros. Consideramos como normativa general para el establecimiento de la acometida de un edificio y la ejecución de sus instalaciones interiores:

- Normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua, del Ministerio de Industria (B.O.E. de 13 de enero de 1976).
- Reglamento del suministro domiciliario de agua del Excmo. Ayuntamiento de Toledo (B.O.P. de 5 de febrero de 1998) así como otras disposiciones posteriores que puedan modificarlas o ampliarlas.

Definición y características técnicas de los elementos de la acometida.

Las acometidas serán de dos tipos en función del diámetro requerido:

-Hasta 2" se realizarán en cobre recubierto de protección aislante (califugado).

-Superior a 2" se utilizará fundición dúctil.

a) Acometidas hasta 2".-Los elementos que conforman este tipo de acometidas son los siguientes:

-Cabezal de ajuste: Fabricado en fundición dúctil GGG-50 y recubierto con resina epoxi igual o superior a 1500 micras de espesor, con junta de cierre EPDM según normas UNE 535H-89; ISO 4633-83, DIN-2690.

-Banda de acero inoxidable AISI304, tornillos, tuercas, arandelas (M-14) de acero inoxidable según DIN 17006.

-Llave de toma normalizada de escuadra de fundición dúctil y cierre elástico con las siguientes características:

Cuerpo: fundición dúctil GGG-50.

Revestimiento: resina epoxi.

Disco moldeado de NBR-DUO vulcanizado GK-MS60 o similar.

Sobre esta llave de paso se dispondrá un tubo de PVC con el eje coincidente con el husillo de accionamiento de la misma y cuya longitud será tal que permita la colocación de un trampillón tronco cónico de fundición antivandalismo en rasante con la acera. El diámetro del tubo será como mínimo de 110 mm.

-Red interior: es la instalación existente en el inmueble a partir de la llave de usuario. Sus características cumplirán lo ordenado en la Normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua, expidiéndose el correspondiente boletín de instalador autorizado para cada suministro.

-Dentro de los elementos que componen la red interior de distribución, será necesaria la existencia de una válvula de retención o dispositivo antiretorno. Estará instalada entre el aparato medidor y la primera derivación de dicha red interior. Se debe instalar en el tubo de acometida y antes de la batería de contadores un filtro y un reductor de presión para la mejor comunicación de las instalaciones.

-Como norma general, los taladros en la tubería se realizarán mediante coronas circulares de carburo de tungsteno o similar, que serán función del diámetro de acometida a ejecutar.

-En las mismas condiciones se instalará el grifo de comprobación.

b) Acometidas superiores a 2" pulgadas.-Se realizan completamente en fundición, partiendo de una T instalada en la conducción general. En esta T se dispondrá una llave de corte, generalmente de compuertas cuyas características se descubren más adelante. Al final del ramal de acometida y dentro del armario del contador se dispondrá el correspondiente filtro separado como mínimo de 3 X diámetro del contador. El contador se colocará posteriormente junto con la reductora de presión y una válvula antiretorno.

Acometidas especiales.

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. Todas las instalaciones contra incendios de servicio particular

dispondrán del contador correspondiente. 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.

En el trazado de las redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes. La distancia máxima entre hidrantes será de 200 metros. 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.

Los hidrantes responderán al modelo bajo rasante implantado por el servicio municipal en sus redes 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.

Boca 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 100 m en los restantes casos. Siempre en lugares de fácil acceso. El cuerpo de la boca de riego será de fundición GGG-50 y su mecanismo de bronce, tendrá una salida de DN-45 con racord. Los materiales irán recubiertos, tanto interior como exteriormente, con un recubrimiento anticorrosivo.

3.3.4. Normativa de instalación.

Competencia: Queda bajo la competencia de los técnicos del servicio municipal de aguas la determinación de:

-Punto de conexión.

-Trazado del ramal de la acometida.

-Ubicación del contador único y/o batería de contadores.

Toda instalación de acometidas en las redes existentes a la entrada en vigor de estas normas, será realizada por personal perteneciente al servicio municipal de aguas (artículo 30 del Reglamento de suministro domiciliario de agua en Toledo (B.O.P. de 5 de febrero de 1998). En urbanizaciones de nuevo desarrollo podrán ser ejecutadas por terceros, previa comunicación y bajo la supervisión del servicio municipal.

La instalación del ramal de la acometida se hará siempre en línea recta desde el punto más cercano de la red general hasta el lugar previsto para la ubicación del contador. Generalmente este trazado coincidirá con la perpendicular a la fachada del inmueble. La profundidad media en las zonas de calzada será de 50 cm y 30 cm en las zonas peatonales.

Instalación de contador: El contador irá ubicado en la fachada del inmueble o local a suministrar, preferentemente en uno de los lados de la puerta de acceso. No se permitirá la instalación en el mismo lugar por donde se prevean las entradas de líneas eléctricas o conductos similares.

1) Contador único. Se ubicará el contador en un armario prefabricado homologado, situado en la fachada del inmueble en el cerramiento si éste existiera, con acceso directo en todos los casos desde la vía pública. El armario deberá tener un aislamiento antiheladas. Para contadores de calibres superiores a 40 mm se determinarán las medidas del cajetín o arqueta, en función de las características de su emplazamiento y de los accesorios a colocar. Los contadores deberán quedar entre 0,5 y 0,80 m sobre la rasante de vía pública. En caso de armarios hechos a medida, el cierre deberá ser en cuadrado o triángulo normalizado.

2) Batería de contadores. Se llama batería de contadores divisionarios a la agrupación de dos o más contadores, conectados a un mismo tubo común en circuito cerrado. Para suministros de múltiples viviendas o locales se instalará una batería de contadores. Las baterías deberán ser homologadas por Industria. Las baterías de contadores se instalarán en habitáculos que cumplan, como mínimo, las siguientes condiciones:

-Existencia de desagüe.

-Existencia de luz.

-Existencia de un respiradero.

Que las dimensiones en función de las medidas de la batería, sean tales que permitan el acceso sin impedimentos y de forma cómoda a todos los contadores. Cuando el número de usuarios a suministrar por una sola batería sea muy elevado, se podrán instalar dos o más, bien por zonas o bien por escaleras, de acuerdo con las características constructivas del inmueble. La batería de contadores deberá estar instalada en un cuarto específico al efecto.

Recepción de nuevas redes de abastecimiento.

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.

A las obras se exigirán las siguientes pruebas:

- Prueba de presión interior
- Prueba de estanqueidad.

3.3.5. Normas municipales para el ahorro de agua.

Toda nueva construcción de edificios, viviendas colectivas o individuales y los edificios sometidos a obras de rehabilitación, en lo que respecta a la instalación de agua potable, han de contar obligatoriamente con:

- a) Contadores individuales de agua para cada vivienda o local.
- b) En caso de instalaciones de agua caliente centralizada se dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

Todas las instalaciones de edificios y viviendas con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a las Normas técnicas de redes de alcantarillado del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

En las viviendas y edificios de nueva construcción y en los edificios sometidos a obras de rehabilitación se implantarán, en los puntos de consumo de agua, dispositivos o mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:

- a) Los grifos de cocina y de lavabo dispondrán de perlizadores, limitadores de caudal u otros dispositivos similares de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tengan un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min.)
- b) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a seis litros (6 l) y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
- c) Los cabezales de las duchas dispondrán de mecanismos ahorradores como reductores de caudal, perlizadores u otros dispositivos similares de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tenga un caudal máximo de diez litros por minuto (10 l/min).

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro de agua.

El diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas deberá incluir sistemas efectivos de ahorro de agua como:

- Programadores de riego.
- Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.
- Detectores de humedad en el suelo.

Con relación al tipo de plantas a utilizar se tendrá en cuenta, en el momento de la selección, los siguientes criterios:

- Se seleccionarán plantas de baja necesidad hídrica.
- Se limitará la superficie de césped favoreciendo la plantación de árboles y arbustos con bajas necesidades de riego.
- Se primará la plantación de especies autóctonas o adaptadas a las condiciones climáticas de la ciudad.

Las nuevas zonas verdes públicas o privadas con superficies superiores a una hectárea deberán regarse con aguas no procedentes de la red de abastecimiento, que podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.

Los equipamientos deportivos públicos o privados que utilicen agua de riego para sus instalaciones, en volúmenes superiores a 10.000 metros cúbicos anuales, deberán utilizar aguas no procedentes de la red de abastecimiento. Estas aguas podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.

En el diseño de las instalaciones de aguas no procedentes de la red de abastecimiento se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de agua potable así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.

3.4. Normas específicas para saneamiento y alcantarillado.

3.4.1. Normas técnicas para saneamiento. Disposiciones generales y definiciones. Disposiciones generales

Estas normas técnicas tienen por objeto definir:

- Los materiales que componen las Redes de Alcantarillado y que son aceptados por el Excmo. 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.

Carácter complementario de esta normativa: 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:

- Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones (M.O.P.U. 1977).
- Reglamento de suministro domiciliario de agua del Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
- Norma tecnológica española sobre alcantarillado (NTE-ISA).
- Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU).
- Norma UNE-EN 1401-1 Sistemas de canalización en materiales plásticos para saneamiento enterrado sin presión.
- Pr EN 13476 Tuberías estructuradas de materiales termoplástico para aplicaciones de saneamiento sin presión.

Definiciones.

La red de alcantarillado 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 residual o pluvial, y de la cual se derivan las acometidas para los abonados.

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.

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.

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.

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.

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. Se da el nombre de tubo al elemento recto de sección circular y hueco, que constituye la mayor parte de la tubería.

Junta. Elemento que se utiliza para enlazar los tubos y piezas especiales.

Piezas especiales. Elementos que se utilizan para unir los distintos tubos en condiciones particulares. Las piezas especiales son:

- a) Derivaciones. Es toda aquella pieza que se utiliza para bifurcar una tubería.
- b) Reducciones. Es toda aquella pieza que une dos tubos de distintos diámetros en el sentido del eje de la tubería.
- c) Curvas. Es toda aquella pieza que une dos tubos generalmente del mismo diámetro y se utiliza para cambiar la dirección de la tubería.

3.4.2. Redes de alcantarillado de agua.

Criterios generales.

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. La separación entre las redes de agua y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, serán las fijadas en el apartado siguiente.

Diseño de la red.

Al objeto de facilitar la recuperación de las aguas residuales, las redes tendrán carácter de ramificadas, no permitiéndose la intersección de conducciones. Las nuevas redes serán de tipo separativo, salvo indicación expresa del Excmo. Ayuntamiento de Toledo. En general, salvo circunstancias especiales, las aguas residuales circularán por gravedad, evitando bombeos. Se deberá asegurar la estanqueidad de todas las conducciones, acometidas o pozos. Las uniones entre tubos serán mediante junta elástica. Cada 50 metros, cambio de pendiente o giro en planta se dispondrán de pozos de registro.

Separación entre las redes de agua y los restantes servicios.

Las separaciones mínimas entre las conducciones de agua residual y los conductos de los demás servicios serán las siguientes:

SERVICIO	SEPARACION PLANTA cm	SEPARACION ALZADO cm
ALCANTARILLADO	60	50
GAS	20	20
ELECTRICIDAD-ALTA	30	30
ELECTRICIDAD-BAJA	20	20
TELEFONIA	30	30

El alcantarillado deberá discurrir siempre a inferior cota que el resto de los servicios.

Diámetro mínimo de las conducciones.

El diámetro mínimo establecido en las conducciones de alcantarillado es DN 300. En acometidas el diámetro mínimo a utilizar será 160 en PVC, color teja.

Materiales a emplear en red.

Los materiales a emplear serán únicamente:

Tubería PVC corrugado (profundidades mayores a 2 metros) o liso enchufe campana y junta de goma. (Norma UNEEN 1401-1).

Tubería hormigón en masa centrifugada homologado UNE 127010, mínimo serie C. El proyecto deberá justificar en cada caso, en función de las pendientes, tipo de vertido y cargas mecánicas, y el tipo de tubería elegido y la resistencia mecánica de la misma. En el caso que las conducciones sean de diámetro superior a 150 cm, los pozos se ejecutarán prefabricados y habrá de asegurarse la estanqueidad de todos los puntos. Los pozos de registro serán excéntricos y tendrán un diámetro mínimo de 1,20 m en su base, con una solera de 20 cm de hormigón. Las tapas a instalar tendrán las siguientes características:

- Diámetro mínimo 600 mm interior.
- Clase D400 con resistencia mínima de 40 Tn EN-124.
- Articulación mediante charnela para evitar el levantamiento de la misma con el paso de vehículos.
- Acerrojamiento elástico de fundición dúctil soldado a la tapa.
- Junta de polietileno para evitar el contacto metal-metal.
- Revestimiento pintura bituminosa negra.
- Superficie de la tapa con relieve antideslizante de 4 mm de altura.

La base de todos los pozos y las juntas entre piezas del mismo deberán ser selladas con pintura especial homologada.

Acometidas.

Se entiende por acometida el conjunto de tuberías, arquetas o pozos y otros elementos que tienen por finalidad conectar las instalaciones interiores de alcantarillado del abonado con la red general. Consta de los siguientes elementos:

- Pozo o arqueta de acometida: será un pozo o arqueta situado en vía pública, junto al límite exterior de la finca o inmueble.
- Tubo de acometida: es el tramo de conducto que enlaza el pozo o arqueta de acometida con el elemento de unión o entronque a la red de alcantarillado.
- Entronque o unión a la red de alcantarillado: es el conjunto, bien de piezas especiales, bien de otras clases de conexión que sirven para enlazar el tubo de la acometida con la red de alcantarillado.

Una acometida de alcantarillado debe constar siempre de tubo de acometida y, cuando menos uno de los dos extremos registrables en vía pública (en el arranque o bien en el entronque o unión a la red de alcantarillado). Como norma general cada edificio o finca tendrá su acometida independiente.

Aspectos generales.

La longitud máxima de las acometidas será de quince metros, para distancias superiores se deberá hacer la ampliación de red correspondiente. Las acometidas tendrán el trazado en planta recto, no admitiéndose ni codos ni curvas. El trazado en alzado deberá ser siempre descendiente hacia la red de alcantarillado y con una pendiente mínima del dos por ciento (2%). Estas pendientes deberán ser uniformes. No estará permitida la instalación de codos en el trazado en alzado, exceptuando el codo de entronque a la red. La acometida no podrá desaguar de forma directa volúmenes edificados bajo rasante de calle. Estas instalaciones requerirán un bombeo interior propiedad del abonado. Los ángulos de entronque al colector general serán siempre inferiores a 60 grados según la dirección de la corriente.

Normativa de instalación.

Queda bajo la competencia de los técnicos del servicio municipal de aguas y la entidad gestora la determinación de:

- Punto de conexión.
- Trazado del ramal de la acometida.

Toda instalación de acometidas, en las redes existentes a la entrada en vigor de estas normas, será realizada por personal perteneciente al servicio municipal de aguas (artículo 30 del Reglamento de suministro domiciliario de agua en Toledo (B.O.P. de 5 de febrero de

1998). En urbanizaciones de nuevo desarrollo podrán ser ejecutadas por terceros, previa comunicación y bajo la supervisión del servicio municipal.

Instalación de acometida.

La instalación del ramal de la acometida se hará siempre en línea recta desde el punto más cercano de la red general hasta el lugar previsto para la ubicación del contador. Generalmente este trazado coincidirá con la perpendicular a la fachada del inmueble. La profundidad media en las zonas de calzada será de 50 centímetros y en las zonas peatonales de 30 centímetros.

Recepción de nuevas redes de abastecimiento.

La tubería se deberá probar a esta gravedad en al menos un 20 por 100 de la longitud total. Por otra parte será imprescindible la revisión mediante cámara de televisión por circuito cerrado del 100 por 100 total 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.

Deberá tenerse en cuenta para el diseño de la red separativa las siguientes directivas, legislaciones y normas con sus determinaciones:

a) La Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991 y en particular la referencia al sistema de colectores se realiza en el anexo I titulado requisitos de las aguas residuales urbanas, en su apartado «A» sobre sistemas colectores: 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 La transposición de esta Directiva en España se realiza mediante el Real Decreto Ley 11 de 1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Este Real Decreto Ley se desarrolla con posterioridad mediante el Real Decreto 509 de 1996, de 15 de marzo, en el cual se recogen, en su artículo 2, las condiciones técnicas de los sistemas colectores en términos similares a los establecidos en la Directiva de la Unión Europea.

b) La Ley 12 de 2002, de 27 de junio, de Castilla-La Mancha, que regula el ciclo integral del agua. En dicha Ley, en su capítulo II, se establecen las normas básicas de saneamiento y depuración de aguas residuales y en ellas se indica que las entidades que presten los servicios de saneamiento y depuración deberán tener entre sus objetivos la potenciación del establecimiento de redes separativas. Esta legislación autonómica es una referencia más clara sobre la conveniencia de establecer redes separativas para la recogida de aguas pluviales en los sistemas de saneamiento, que las recogidas en la legislación estatal o de la Unión Europea.

c) Las normas del Plan Hidrológico del Tajo, en ellas en su artículo 28, sobre objetivos y criterios básicos de saneamiento y depuración de aguas residuales, apartado 2 se indica: Con relación al saneamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:

-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.

-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

-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.

-Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora), limitarán la salida de sólidos.

3.5. Normas específicas de iluminación exterior.

Objeto.

Esta normativa tiene por objeto establecer las condiciones que deben cumplir las instalaciones de alumbrado exterior, tanto públicas como privadas, 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.

Diseño de las instalaciones

Para el diseño de las instalaciones de alumbrado exterior se seguirán las recomendaciones de la Commission Internationale de l'Eclairage (CIE) relativas a los parámetros luminotécnicos, dentro del que están las siguientes calases:

E.3: Areas de brillo medio. Normalmente residenciales urbanas, donde las carreteras están iluminadas según las normas para calzadas con mucho tráfico. Contarán con un flujo hemisférico superior instalado inferior al 15 por 100.

E.4: Areas de brillo alto. Generalmente áreas urbanas que incluyen zonas residenciales y para usos comerciales con una elevada actividad durante la franja horaria nocturna. Contarán con un flujo hemisférico superior instalado inferior al 25 por 100.

Considerando que el flujo hemisférico superior instalado FHSinst%, se define como la proporción en tanto por ciento 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 FHSinst% no supere los límites citados.

Características fotométricas de los pavimentos.

Siempre que las características constructivas, composición y sistema de ejecución resulten idóneas respecto a la textura, resistencia al deslizamiento, drenaje de la superficie, etc., en las calzadas de las vías de tráfico se recomienda utilizar pavimentos cuyas características y propiedades reflectantes resulten adecuadas para las instalaciones de alumbrado público. En consecuencia, siempre que resulte factible, en las calzadas de las vías de tráfico se recomienda implantar pavimentos con un coeficiente de luminancia medio o grado de luminosidad Q0 lo más elevado posible y con un factor especular S1 que sea bajo.

Protección del medio ambiente.

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

1. 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.

2. Los niveles de iluminación calculados en los proyectos y memorias técnicas de diseño y obtenidos en estas instalaciones, no deben superar los valores máximos establecidos en la presente Ordenanza para cada tipo de alumbrado. No obstante, podrán sobrepasarse los niveles luminosos hasta un 20 por 100, salvo en casos excepcionales debidamente justificados en los que sería posible rebasar dicho porcentaje.

3. 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.

4. 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 (ϵ) y del factor de utilización (K) establecidos en esta Ordenanza.

5. 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.

6. Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados, en las condiciones establecidas en la presente Ordenanza, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

7. 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 parálúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

Régimen estacional y horario de usos del alumbrado exterior.

1. Las instalaciones de alumbrado vial dispondrán de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo

emitido aproximadamente hasta el 45 por 100 del servicio normal, a partir de las 24,00 horas en verano y de las 22.00 en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita.

2. 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.

3. 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.

4. Estos límites horarios podrán variarse con la autorización expresa del Ayuntamiento. A efectos de las instalaciones a las que resulte de aplicación esta Ordenanza, que requieran iluminación en horarios de apagado, han de presentar al Ayuntamiento una memoria que justifique su necesidad.

Alumbrado vial y alumbrados específicos.

Las alturas recomendadas de los báculos del alumbrado público en función del tipo de vía se guiarán según la tabla siguiente, si bien se podrán establecer modificaciones de manera justificada en la Memoria, de estas medidas en función de los proyectos específicos.

	ALTURA MINIMA METROS	ALTURA MAXIMA METROS
VÍAS METROPOLITANAS EN TRAMOS	10	18
VÍAS METROPOLITANAS EN ENLACES	12	30
VÍAS DISTRITO Y ARTERIALES EN TRAMOS	8	12
VÍAS DISTRITO Y ARTERIALES EN ENLACES	10	18
CALLES LOCALES EN TRAMOS	6	10
CALLES LOCALES EN ENLACES	6	12
CALLE COMERCIALES	6	12
APARCAMIENTOS SUPERFICIES	4	16
PARQUES Y JARDINES	4	12

Alumbrado de túneles y pasos inferiores

El alumbrado de túneles y pasos inferiores:

–Se ajustará a los niveles de iluminación regulados en los capítulos 6, 7, 8 y 9 y anexos III, IV y V de las «Recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles» del Ministerio de Fomento de 1999.

–Las luminarias, proyectores, lámparas y equipos auxiliares cumplirán lo determinado en el capítulo 10 de las «Recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles» del Ministerio de Fomento de 1999.

–Se prestará especial atención a la adecuación de los regímenes de iluminación a la hora natural, de forma que durante la noche no deberán permanecer en funcionamiento los regímenes de días soleados y/o nublados.

Alumbrado de aparcamientos al aire libre.

El alumbrado de aparcamientos al aire libre cumplirá con los requisitos técnicos y niveles de iluminación establecidos en la normativa vigente, especialmente:

–Se ajustarán los niveles de iluminación a lo detallado en la normativa vigente.

–Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores cumplirán lo especificado en la normativa vigente.

–El alumbrado se realizará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.

Alumbrado de instalaciones deportivas y recreativas exteriores.

El alumbrado de instalaciones deportivas y recreativas exteriores cumplirá con los requerimientos técnicos y niveles de iluminación establecidos en la normativa vigente, especialmente:

1. Se recomienda no superar los niveles de iluminación y características establecidas para cada tipo de actividad deportiva, según la normativa específica vigente.

2. Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores cumplirán lo establecido en la normativa vigente. No obstante:

a) El alumbrado podrá realizarse con cualquier tipo de luminaria y proyector siempre que se ilumine de arriba hacia abajo, impidiéndose la visión directa de las fuentes de luz y dotados, en su caso, de apantallamiento suficiente.

b) Este alumbrado podrá efectuarse con cualquier tipo de lámpara, siempre que se seleccione la de mayor eficiencia (lm/w), para las necesidades cromáticas requeridas por la instalación.

3. El alumbrado se realizará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.

4. El límite horario podrá prolongarse para actividades singulares, en los términos de la correspondiente autorización.

Alumbrado de carteles y anuncios luminosos.

El alumbrado de carteles y anuncios luminosos cumplirá con los requerimientos técnicos y niveles de iluminación establecidos la normativa vigente, especialmente:

1. Se ajustarán los niveles de iluminación a lo detallado en la normativa vigente.
2. El alumbrado de los carteles iluminados se realizará con estricto control del flujo luminoso fuera de la superficie iluminada y con el apantallamiento preciso.
3. Este alumbrado podrá realizarse con cualquier tipo de lámpara de la mayor eficiencia energética posible.

Mantenimiento de las instalaciones

Deberá establecerse un correcto mantenimiento, tanto preventivo como correctivo de las mismas, al objeto de conservar sus prestaciones en el transcurso del tiempo. El mantenimiento

preventivo, comprenderá la siguiente programación, con la periodicidad en las operaciones, que se señala:

- a) Lámparas. reposición en instalaciones con funcionamiento permanente de veinticuatro horas (túneles, pasos inferiores) de uno a dos años. Reposición en instalaciones con funcionamiento nocturno de dos a cuatro años.
- b) Equipos auxiliares. Verificación de sistemas de regulación del nivel luminoso (reguladores en cabecera de línea y balastos de doble nivel) una vez cada seis meses.
- c) Reposición masiva equipos auxiliares (balastos, arrancadores y condensadores) de ocho a diez años.
- d) Luminarias. Limpieza del sistema óptico y cierre (reflector, difusor) de uno a dos años. Control de las conexiones y de la oxidación con cada cambio de lámpara. Control de los sistemas mecánicos de fijación con cada cambio de lámpara.
- e) Centros de mando y medida. Control del sistema de encendido y apagado de la instalación una vez cada seis meses. Revisión del armario una vez al año. Verificación de las protecciones (interruptores y fusibles) una vez al año. Comprobación de la puesta a tierra una vez al año.
- f) Instalación eléctrica. Medida de la tensión de alimentación una vez cada seis meses. Medida del factor de potencia una vez cada seis meses. Revisión de las tomas de tierra una vez al año. Verificación de la continuidad de la línea de enlace con tierra una vez al año. Control del sistema global de puesta a tierra de la instalación una vez al año. Comprobación del aislamiento de los conductores de dos a tres años.
- g) Soportes. Control de la corrosión (interna y externa) una vez al año. Control de las deformaciones (viento, choques) una vez al año. Soportes de acero galvanizado (pintado primera vez) quince años. Soportes de acero galvanizado (pintado veces sucesivas) cada siete años. Soportes de acero pintado cada cinco años.
- h) Cuando en el transcurso del tiempo coincidan la reposición de lámparas y la limpieza de luminarias, ambas operaciones se ejecutarán de forma simultánea. La reposición masiva de lámparas y la limpieza de luminarias se completará efectuando el control de las conexiones y verificando el funcionamiento del equipo auxiliar.
- i) El mantenimiento correctivo comprenderá las operaciones necesarias para la detección y reparación de averías con rapidez y buena calidad, de forma que se mejore la seguridad de este tipo de instalaciones de alumbrado exterior, pudiendo implantarse sistemas de gestión centralizada.

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

4.1. Desarrollo urbanístico.

El Plan Parcial de Mejora constituye una única unidad de actuación, por lo que se desarrolla en un único Programa de Actuación Urbanizadora.

Algunas zonas que se pueden desarrollar posteriormente por Estudio de Detalle, con el fin de poder precisar su ordenación final en un momento que en la actualidad puede diferir del existente. Para esto el Plan Parcial de Mejora prevé que se pueda efectuar la ordenación precisa posteriormente de manera que se pueda proponer una alternativa diferente a la detallada en la actualidad. En este caso se mantendrán los parámetros de las manzanas previstas y no se podrán alterar el viario estructural de nivel B o C definido en el Plan de Ordenación Municipal y que ha recogido como tal el Plan Parcial de Mejora.

4.2. Proyecto de Urbanización.

El Programa de Actuación Urbanizadora se presenta con un anteproyecto de urbanización, por lo que una vez que se haya adjudicado el mismo se procederá a la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización que será el documento que detalle pormenorizadamente las obras necesarias para la urbanización del sector.

El proyecto de urbanización contará con la documentación que se detalla en las presentes normas urbanísticas, y deberá cumplir con las determinaciones de este Plan Parcial de Mejora, que están definidas en el Plan de Ordenación Municipal de Toledo, y se han transcrito en estas normas.

4.3. Parcelación.

El Plan Parcial de Mejora ha establecido una parcelación orientativa, que se deberá concretar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que se aportará una vez se haya adjudicado el Programa de Actuación Urbanizadora.

El Plan Parcial de Mejora ha definido una ordenación pormenorizada de todas y cada una de las manzanas resultantes con el fin de poder definir una ordenación detallada y justificar el cumplimiento de los estándares urbanísticos previstos en el Texto Refundido y en el Reglamento de la LOTAU, y justificar el cumplimiento de las determinaciones estructurales del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

Se han previsto diversas manzanas distintas. Dentro de estas manzanas se aprecia una ordenación de las distintas tipologías edificatorias previstas y que se remiten a los usos globales y compatibles siguientes:

- Residencial unifamiliar (RU).
- Residencial plurifamiliar (RP).
- Residencial plurifamiliar de protección (RP-VP).
- Terciario (T).
- Dotacional deportivo privado (D-CU-DE).
- Dotacional de equipamiento público (DE).

Dentro de la propuesta de ordenación también figuran los sistemas generales viarios y de espacios libres (SSGG).

Se ha establecido una parcelación indicativa de todas las parcelas resultantes que se podrá modificarse en correspondiente Proyecto de Reparcelación o en los Estudios de Detalle que lo desarrollen, en su caso. La citada parcelación, estará condicionada finalmente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que desarrolle el planeamiento parcial o el de desarrollo de las citadas unidades que se ejecuten.

4.4. Edificios fuera de ordenación.

Con la aprobación del Plan Parcial de Mejora quedarán fuera de ordenación las edificaciones existentes en el ámbito del mismo, ya que su uso es incompatible con el previsto en el planeamiento.

En el terreno existen las siguientes construcciones que quedan fuera de ordenación:

POL.-PARCELA CATASTRAL	PROPIEDAD
POL. 78. PARCELA 5	Toledo Norte S-21 S.L. Construcción agrícola
POL. 79. PARCELA 6	Toledo Norte S-21 S.L. Construcción agrícola

Estas construcciones, que se recogían en la memoria informativa del Plan Parcial de Mejora, deberán demolerse dentro de las obras de urbanización del sector.

Los costos de demolición figurarán en el proyecto de urbanización, y los posibles costos de indemnización se detallarán en la proposición jurídico-económica de este Programa de Actuación Urbanizadora.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

5.1. Condiciones de parcelas, ocupación, aprovechamiento y habilidad.

5.1.1. Condiciones de parcela.

Patios de manzana.

En aquellas manzanas de edificación cerrada, que no tuviesen fijadas las alineaciones interiores, habrán de señalarse previa la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) El fondo de la parcela edificable será inferior a 20 m con los necesarios patios interiores de ventilación de las estancias interiores.
- b) 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 las presentes Normas Urbanísticas, pueda edificarse en cualquiera de las parcelas recayentes a este patio de manzana.

En cada parcela, cuya manzana no tenga fijada la alineación interior, ni pueda señalarse con las condiciones anteriores, dejando fondos edificables superiores a 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 estas normas urbanísticas.

En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará, al menos, un patio con una superficie equivalente al ancho de la parcela por seis metros de fondo mínimo, o el que resulte de aplicar las condiciones del artículo del POM que regula las condiciones de

exterioridad de las viviendas. En las parcelas de esquina a dos calles se dejará en fondo y contiguo a las parcelas colindantes un patio que cumpla las prescripciones que para patios de parcela establecen estas normas urbanísticas.

Patios de parcela.

Se clasifican en dos grandes tipos: patios cerrados y patios abiertos. Asimismo los patios podrán ser mancomunados.

a) Patios cerrados. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sea como mínimo, un cuarto 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. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura, que siempre será en cualquier caso superior a tres metros.

Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas con un mínimo de tres metros. La forma de la planta del patio será tal permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

En el caso de contar con viviendas interiores se deberá aplicar el artículo del POM que regula condiciones de exterioridad de las viviendas, así como las condiciones del Código Técnico de la Edificación.

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

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de nueve metros y fondo no superior a tres veces su ancho. En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros y un fondo no superior a vez y media de su ancho.

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

c) Patios mancomunados. 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.

–No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

–Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros a tres metros de la altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder de dos metros de la rasante del patio más alto.

Cubiertas en patios de parcela.

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable. En caso de cubrición de patio, se deberá garantizar la ventilación natural del mismo.

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.

5.1.2. Condiciones de ocupación, edificación y aprovechamiento.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad, higiénicas y servicios mínimos a las que han de someterse. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinen en cada ordenanza.

Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, sobre rasante. La medición de la edificabilidad se efectuará conforme a lo establecido en el artículo de superficie total edificada de La definición de conceptos anterior de estas normas urbanísticas.

La edificabilidad bruta de Plan Parcial o del correspondiente instrumento de desarrollo en suelo urbano se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a los mismos o, en su caso de cada Unidad de Actuación.

Rasante de planta baja.

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

a) En caso de que la parcela estuviera edificada, la citada cota será la de la planta baja existente.

b) Se podrá ajustar en la primera crujía en +0,6 metros de altura para adaptarse al terreno en el interior de la manzana.

c) Las siguientes crujías deberán adaptarse a los diferentes niveles resultantes de la pendiente natural del terreno con un ajuste equivalente a una planta.

d) Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará en el punto medio de cada frente.

e) 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 al a calle de +1,5 metros, en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de 5 m, medidos desde la medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a 5 metros.

f) De la aplicación de los criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida en la parcela.

g) Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentra a una altura igual o superior de 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, 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).

h) En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.

Alturas útiles.

Se establecerán como alturas útiles o netas frente a las alturas totales de la edificación. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades:

–Por número de plantas

–Por distancia vertical máxima.

En estos dos últimos casos cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse las dos.

La altura total de la planta baja se limita a los 4,50 metros. Para el resto de la altura del edificio deberá sujetarse a la fórmula $4,50+3,20(n-1)$ metros, medidos todo a la cara inferior del forjado de la cubierta en edificios con uso residencial mayoritario. En edificios terciarios o dotacionales la medición se podrá ampliar hasta $4,50+3,90(n-1)$ metros. En este sentido se recomienda que las alturas libre mínima de las plantas de vivienda u oficina sean de 2,50 metros y de 3,20 metros en locales de planta baja. Esta altura podría reducirse en las piezas no estanciales de las viviendas, y como máximo será en un esta reducción en un 40 por 100 de la superficie total edificable.

Alturas señaladas en los planos.

Cuando en los planos de ordenación detallada del presente Plan venga determinada la altura máxima, normalmente en número de plantas, ésta es la que debe cumplirse y vendrá reflejada en los correspondientes planos. En el caso que el área esté sometida a nuevo planeamiento de desarrollo, al que se remite la ordenación detallada será éste el que fije la altura definitiva en la nueva ordenación, si ésta fuese distinta a la actual por aplicación de unos nuevos parámetros urbanísticos. La altura deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto. Siempre servirá de referencia para establecer la cota de la topografía original del terreno. En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendiente superior al 6 por 100 la altura se medirá en el eje central de la fachada, siempre que en ningún punto de la misma aparezca un semisótano con altura superior a 1,90 metros. Podrán permitirse divisiones parciales de las fachadas, y en tal supuesto, la altura se medirá en el eje central de cada una de ellas y en relación a las mismas.

Alturas en patios de parcela.

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.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Unicamente se permitirán por encima de la altura, las siguientes instalaciones, que por tanto no computarán:

–Maquinaria de ascensores.

–Calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasteros y chimeneas.

–Cuartos de instalaciones.

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

Todas aquellas deberán estar tratadas en igualdad de condiciones que el resto de la cubierta y estarán inscritas, caso de cubrirse con tejado, dentro del plano de 45° desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 m sobre la permitida. Se permitirá en el conjunto de las edificaciones del término municipal la instalación en cubiertas de paneles solares, salvando las particularidades del conjunto monumental.

En el caso de edificaciones de varias crujías en paralelo se formarán sendos faldones desde cada fachada formando una cumbre común, aun cuando tuviesen patios lineales interiores, que no excederá de 3,50 m de altura en su punto más elevado. Dicha distancia se medirá desde la cara inferior del último forjado a la cara inferior del forjado de cubierta. No se permitirán mansardas ni cambios en las pendientes de los faldones. Asimismo se considerará cualquier planta retranqueada como altura de una edificación.

En escalonamientos entre edificios con banquetes, para absorber las diferencias de cota del terreno, se evitará la formación de muros medianeros planos vistos en el encuentro superior de ambos. Deberá resolverse la diferencia de cotas por banquete con un faldón que resuelva el remate de la medianería entre ambos edificios. Las ordenanzas de cada zona establecerán cuando se autoriza la construcción de áticos o bajo cubiertas por encima de la altura y siempre de acuerdo con el entorno.

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

La superficie construida de los espacios bajo cubierta computará a los efectos de edificabilidad máxima permitida a partir de una altura de 1,50 m libre.

5.1.3. Condiciones de volumen y habitabilidad. Sótanos y semisótanos.

Los sótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos. Solamente se permitirá el uso residencial en semisótano cuando esté vinculado a la planta superior y tengan condiciones de exterioridad, y en su caso, computen de acuerdo a la ordenanza de aplicación.

La altura libre no podrá ser inferior a dos metros en piezas no habitables.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 10 metros bajo la rasante de la acera terreno. Se permiten tres plantas cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y en ningún caso, la cota más distanciada de la rasante, se utilice para almacenamiento de usos peligrosos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar sótanos que no cumplan las limitaciones en el mismo previstas, siempre que se justifique adecuadamente la necesidad, por acuerdo expreso al respecto.

Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas, computando su superficie como aprovechamiento pero no como planta. La entreplanta no podrá ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local al que esté vinculada, y en ningún caso debe manifestarse en la fachada de la edificación.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior a 2,50 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrollan. Las entreplantas deberán tener puntos de parada del ascensor con objeto de garantizar la accesibilidad a las mismas.

Chimeneas de ventilación.

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como la de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza. Las chimeneas con una altura superior a nueve metros habrán de tener comunicación interior con el exterior o patios con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 metros.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Se deberá exigir que todas las conducciones de humos y gases y las chimeneas de calderas colectivas deberán canalizarse por conducto hasta la cubierta, no pudiendo acometer directamente a la fachada. En este caso las conducciones deberán contemplarse desde el principio en las plantas bajas con el fin de evitar afecciones en el futuro a dichos locales.

Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a dos metros de ancho, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez metros.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Portales.

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal del ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz hasta el ascensor.

Deberá garantizarse la existencia de un itinerario accesible entre el portal y las dependencias y servicios comunitarios en la planta de acceso, así como al menos un itinerario practicable hasta el ascensor en caso de existir éste.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

En los edificios que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas sin afectar a los espacios libres de uso público.

Escaleras.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación. Deberá tenerse en cuenta el apartado 2.3.2. del anexo 2 del código de accesibilidad para las escaleras de uso público

Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas. Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Aislamiento.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego, acústico. Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Agua.

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 425 litros por habitante y día. En toda nueva edificación, deberá construirse un sistema de recogida de aguas pluviales que desagüe en el saneamiento correspondiente de la red separativa que se ha establecido en el POM.

Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Red de desagües.

Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios, serán eliminadas conforme señalen la documentación de los planes parciales e instrumentos de desarrollo de planeamiento que habrán de atenerse a lo especificado en el capítulo de la Memoria de «infraestructuras de saneamiento y depuración» así como en los planos del mismo nombre de información y propuesta del POM.

Tratamientos de basuras y cuartos de contadores.

Se exigirá la necesaria reserva para cuartos de basuras, de contadores de agua, eléctricos y de telecomunicaciones en todas las edificaciones plurifamiliares y terciarias. Quedan eximidas de esta obligación las viviendas unifamiliares.

Quedan prohibidos los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Aparatos elevadores.

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a más de ocho metros sobre la rasante de la calle, todo ello sin perjuicio con lo dispuesto anteriormente para las escaleras sin luz ni ventilación natural directa.

El número de elevadores será al menos de uno por cada treinta viviendas o fracción.

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.

Calefacción, acondicionamiento de aire, agua, gas, telecomunicaciones.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc, deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestia. Deberán incluir obligatoriamente en las edificaciones plurifamiliares y terciarias las siguientes instalaciones:

- Cuartos de basura,
- Cuarto de contadores de agua,
- Cuarto de contadores eléctricos
- Cuarto de telecomunicaciones.

En materia de telecomunicaciones se cumplirá todo lo relativo a la Ley 32 de 2003, General de Telecomunicaciones, y los Reales Decretos 1066 de 2001 y 424 de 2005. Así mismo se atenderá a las normas UNE en materia de telecomunicaciones relativas a instalaciones en fachada. En instalaciones interiores de telecomunicaciones se cumplirá lo establecido en la Ley 10 de 2005 y en el Real Decreto 1 de 1998 sobre infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Real Decreto 401 de 2003.

Los aparatos de aire acondicionado deberán instalarse preferentemente en patios interiores, fachadas traseras. En caso de imposibilidad de instalación en los casos anteriores, cuando la instalación se realice en fachada principal deberá hacerse de manera que su visión desde la calle sea lo más oculta posible o en su defecto mediante rejilla de cubrición que deberá ser común a todo el edificio, previo acuerdo de junta de comunidad de propietarios, sin que desentone con el color y materiales de fachada.

Las instalaciones de antenas de televisión y parabólicas deberán ser colectivas y situarse en la azotea en edificios de nueva construcción y en rehabilitaciones. Se procurará en edificios no incluidos en los dos supuestos anteriores la progresiva sustitución de antenas parabólicas individuales por colectivas en cubierta, no autorizándose nuevas instalaciones en fachada.

Las chimeneas de calderas individuales sólo podrán instalarse en tendedores y cocinas de acuerdo a la normativa vigente no autorizándose la salida del tubo de ventilación en fachada más de diez centímetros del plano de fachada.

Servicios de cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible.

5.2. Condiciones estéticas.

5.2.1. Condiciones generales de estética.

Generalidades.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviera situado.

Áticos, sobre áticos y buhardillas.

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

Se autorizarán trasteros o almacenes en el espacio bajo cubierta que deberán ser independientes de las viviendas a las que se vinculan, aspecto que se deberá recoger en el proyecto de construcción para su inscripción registral. La ventilación en este caso deberá ser forzada a través de conductos verticales.

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

Fachadas y cubiertas.

En el tratamiento de fachadas y cubiertas se exigirá un respecto absoluto en las tipologías locales.

Se prohíbe de forma específica:

a) Las imitaciones y materiales perjudiciales o molestos para los colindantes (materiales brillantes, reflectantes, revestimientos de colores discordantes, etc.).

b) Los elementos de composición arquitectónica que disientan abiertamente de las tipologías existentes salvo en el caso de edificaciones de tipología específica de carácter singular.

c) Las planchas onduladas de cualquier tipo en cubiertas de edificios no industriales. En toda clase de edificaciones se prohíbe la adición o sustitución parcial de paramentos y cubiertas que desvirtúen la homogeneidad de las construcciones.

d) Se prohíben reformas y ampliaciones que rompan el carácter de los edificios existentes. La reposición de cubierta se efectuará de forma homogénea.

e) No se permiten barracones, casetas, almacenes o edificios similares que sean lesivos a las condiciones estéticas del paisaje.

Cuerpos volados, miradores y balcones.

Los cuerpos volados podrán ocupar toda la línea de fachada, a excepción de 60 cm en los extremos, y sobresalir con una altura mínima de 3,50 metros sobre el nivel de la acera en el punto más desfavorable. Se exceptúan de ello el ámbito incluido en la Ordenanza 1 A, que se estudiará en cada caso particular.

La anchura máxima de los cuerpos volados podrá ser del 5 por 100 de la anchura de la calle, con un máximo de 120 cm, debiendo tener una zona libre mínima de 1 m entre el ancho de la acera y el citado cuerpo volado. La altura mínima de los vuelos sobre rasante será de 3,50 metros en el punto más desfavorable.

Los balcones, cornisas y aleros, se atenderán a las siguientes normas:

a) El saliente máximo de cornisas y aleros será de 0,50 metros sobre la línea de vuelo permitida para cuerpos ciegos o terrazas.

b) Se consienten sólo terrazas entrantes con profundidad no inferior a un metro, contada desde de la línea exterior de fachada.

Terrazas, lavaderos y tendedores.

Será obligatoria la colocación de terrazas para el lavado de ropa o tendedores en las viviendas. En este deberán cubrirse con materiales permanentes, que impidan totalmente la visión desde la vía pública.

Fachadas.

Los cerramientos de fachada de todas las construcciones deberán armonizar con el entorno; en general será de mampostería, sillería, hormigón o ladrillo; podrán autorizarse fachadas con aplacado de granito, caliza o cerámica en edificios de nueva construcción. Los muros podrán tratarse total o parcialmente con enfoscados o estucos. En este caso, las fachadas deberán tratarse con tonalidades de tipo tradicional.

En los edificios terciarios o de equipamientos se permitirá, además de los anteriores, el uso de los materiales diferentes, que de acuerdo a las características técnicas y constructivas sean adecuados para su destino, se procurará una adecuada inserción de estos materiales por color y acabados en el entorno urbano circundante.

Medianerías.

Las medianerías se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas, en cuanto a la calidad y textura de los materiales empleados. Los proyectos de las edificaciones que contengan medianerías, deberán justificarse y diseñar el tratamiento de las mismas. No podrá concederse licencia de construcción para la edificación que no trate adecuadamente las medianerías que en cualquier momento puedan quedar al descubierto.

Movimiento de tierras.

En las zonas de vivienda unifamiliar y dentro de cada parcela, sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales los taludes deberán tratarse de manera que no queden al descubierto zonas erosionables. En las zonas de retranqueo obras que supongan movimientos de tierras, salvo acuerdo entre los propietarios colindantes o en proyecto de construcción común. Se permiten en estas zonas la colocación de piscinas cuando no alteren las rasantes naturales existentes. Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a zonas colindantes y los que de alguna manera puedan influir en la configuración del paisaje.

Depósitos.

No se construir depósitos elevados separados de los edificios. Los depósitos, si existiesen, estarán ocultos e inscritos en el volumen de la edificación de forma que no desfiguren el aspecto general de éstas.

Marquesinas.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera meno un metro, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será como máximo el 15 por 100 de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno. Quedan prohibidas las marquesinas en el conjunto monumental y en todos los edificios catalogados.

Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,25 metros, pudiendo admitirse colgante, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,10 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando, en todo caso, el arbolado.

Cerramientos de solares.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto durante el periodo de vigencia de la licencia de derribo y, en todo caso, en el plazo de un mes finalizado el derribo de la finca.

5.2.2. Condiciones específicas para la captación de energía solar para usos térmicos.

Objeto.

Se deberá cumplir con el Código Técnico de la Edificación. El objeto de estas condiciones es regular la obligada incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas.

Edificaciones y construcciones afectadas.

Las determinaciones de estas condiciones son de aplicación, para cualquier consumo de agua caliente sanitaria, en los supuestos en que concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:

–Realización de nuevas edificaciones o construcciones o rehabilitación, reforma integral o cambio de uso de la totalidad de los edificios o construcciones existentes, tanto si son de titularidad pública como privada. Se incluyen los edificios independientes que pertenecen a instalaciones complejas.

–Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los previstos en el artículo siguiente.

–Las determinaciones de estas condiciones serán asimismo de aplicación a las piscinas de nueva construcción y también a las existentes que se pretendan climatizar con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.

Usos afectados.

Los usos que quedan afectados por la incorporación de los sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para el calentamiento del agua caliente sanitaria, son:

–Residencial, tanto en régimen libre como de vivienda de protección.

–Terciario Hotelero.

–Terciario Comercial.

–Dotacional Educativo, Sanitario y Deportivo.

–Cualquier otro que comporte un consumo de agua caliente sanitaria.

Para el caso de calentamiento de piscinas quedan afectados todos los usos, tanto si se trata de piscinas cubiertas como descubiertas.

Requisitos de las instalaciones y normativa aplicable.

1. Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60 por 100. Se podrá reducir justificadamente este aporte solar, aunque tratando de aproximarse lo máximo posible, en los siguientes casos:

–Cuando se cubra dicho porcentaje de aporte en combinación con equipos que permitan el aprovechamiento de energías renovables o residuales procedentes de instalaciones térmicas.

–Cuando el cumplimiento de este nivel de producción suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca el RITE.

–Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.

–Para el caso de edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa del edificio existente.

2. Las instalaciones de energía solar de baja temperatura deberán cumplir la legislación vigente en cada momento, y les resulta especialmente de aplicación la Ley 21 de 1992, de Industria, en lo relativo al régimen de infracciones y sanciones, y el Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios –RITE– aprobado por Real

Decreto 1751 de 1998, de 31 de julio, así como el Código Técnico de la Edificación.

3. Las instalaciones de energía solar deberán cumplir las normas sectoriales de aplicación

Protección del paisaje.

A las instalaciones de energía solar reguladas en estas condiciones les son de aplicación las normas urbanísticas destinadas a impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y también la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio. El órgano municipal competente verificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo tendrá en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

Empresas instaladoras.

Las instalaciones habrán de ser realizadas por empresas instaladoras conforme a lo previsto en el artículo 14 del RITE y sólo podrán emplearse elementos homologados por una entidad debidamente autorizada. En el proyecto de instalación deberá siempre aportarse las características de los elementos que la componen.

Obligaciones de comprobación y mantenimiento.

1. El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de energía solar están obligados a su utilización y a realizar las operaciones de mantenimiento, incluidas las mediciones periódicas, y las reparaciones necesarias para mantener la instalación en perfecto estado de funcionamiento y eficiencia.

2. Todas las instalaciones que se incorporen en cumplimiento de esta Ordenanza deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía térmica y control de la temperatura, del caudal y de la presión, que permitan comprobar el funcionamiento del sistema.

5.3. Condiciones tipológicas.

Se establecen las siguientes tipologías de edificación en el marco del actual Plan de Ordenación Municipal:

–Edificación alineada a vial (EAV).

–Edificación en manzana cerrada (EMC).

–Edificación en manzana abierta (EMA).

–Edificación aislada (EA).

–Edificación aislada exenta (EAE).

–Edificación aislada adosada (EAA).

–Edificación en tipología específica (ETE).

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.

Edificación en Manzana Abierta (EMA). Se corresponde con los siguientes tipos:

–Edificaciones de bloques aislados, sin patios cerrados.

–Edificaciones de bloques aislados-pareados, sin patios cerrados.

–Edificaciones de bloques en H.

–Edificaciones de bloques aislados con patios cerrados.

Condiciones estéticas: El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de 0,50 metros de altura máxima, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles. Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse al menos el 80 por 100 de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos.

Edificación Aislada (EA), que puede ser de dos tipos:

–Edificación aislada exenta (EAE): Se entiende por tal la edificación que se sitúa totalmente separada de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

–Edificación aislada adosada (EAA): Se entiende por tal la edificación que se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

–Edificación Aislada en Viviendas Unifamiliares (EA-VU): Exenta o adosada.

Se establecen nueve grados en razón a sus condiciones de volumen y posibilidades de edificación. La definición de estos grados es la que se recoge en el capítulo de normas generales reguladoras de usos del suelo, en el apartado del uso residencial unifamiliar, de estas Normas Urbanísticas.

Podrán ser aislada exenta en los grados 1.º, 2.º e indistintamente aislada o adosada en los restantes grados 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º y 9.º de acuerdo a la definición de cada uno de los grados recogidos en el

capítulo de normas particulares de usos de estas Normas urbanísticas. En los casos en que se opte por la tipología adosada, también podrán hacerse edificaciones aisladas agrupando dos parcelas, siempre que no se dejen medianerías vistas.

Edificación Tipológica Específica (ETE). Se incluyen en esta categoría las edificaciones con carácter específico. En cada caso se establecerán los usos de acuerdo con las ordenanzas de cada una de las zonas. Se incluyen en este apartado los restantes usos terciarios y dotacionales.

5.4. Condiciones de uso.

5.4.1. Coeficientes de ponderación entre usos.

A los efectos del presente Plan Parcial de Mejora se mantienen los mismos coeficientes que marca el Plan de Ordenación Municipal de Toledo, y que son los siguientes:

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE
RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. P	1,00
RESIDENCIAL COMUNITARIO. RC	1,00
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. RU	1,92
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. RP	1,81
TERCIARIO	1,39
TERCIARIO COMERCIAL. TC	1,40
TERCIARIO HOTELERO. TH	1,39
TERCIARIO DE OFICINAS. TO	1,39
TERCIARIO RECREATIVO. TR	1,38
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PRIVADO. DE	0,50
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO. D-CU-DE	0,60
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. D-CU-DE	0,40
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL. DSA	0,50

Los Usos Compatibles no podrán, en ningún caso, superar por desarrollo o modificación del planeamiento la superficie construida del uso mayoritario. La regulación de usos que son compatibles se hace específicamente en estas normas urbanísticas.

5.4.2. Uso Residencial.

A los efectos de las presentes normas urbanísticas se permiten los usos:

–Residencial Unifamiliar (RU), que es el localizado en parcela independiente en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso con acceso exclusivo desde vía pública, pudiendo ser aislada o adosada.

–Residencial Plurifamiliar (RP), que es el edificio constituido por viviendas con accesos comunes. Se describen las siguientes categorías:

- Residencial Plurifamiliar en bloque abierto.
- Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada sin patio de manzana.
- Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada con patio de manzana.

La vivienda unifamiliar puede ser aislada, pareada o adosada. La ordenanza particular de este uso señala los grados de vivienda unifamiliar permitida. En los grados en que se opte por la tipología adosada, también podrán hacerse edificaciones aisladas agrupando dos parcelas, siempre que no se dejen medianerías vistas.

Condiciones generales a todas las viviendas.

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior. Se entenderá que tal exterioridad se cumple cuando concorra 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 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 3 metros como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global residencial se atenderá a lo fijado en el Reglamento de Planeamiento, de forma que se ubiquen las siguientes:

–En sectores de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

–Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50 por 100 como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

Programa mínimo de vivienda.

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.

Deberán colocarse tendederos en las viviendas, o una solución equivalente que los sustituya, en las condiciones específicas descritas en el capítulo de normas urbanísticas generales reguladoras de las edificaciones.

Las dimensiones de estas piezas deberán ser, como mínimo, las siguientes:

a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados, los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.

b) El comedor o cuarto de estar, tendrá como mínimo 10 metros cuadrados.

c) La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados.

d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 metros cuadrados.

e) El aseo con lavabo retrete con ducha habrá de tener 2 metros cuadrados como mínimo. El retrete sin ducha 1 metro cuadrado.

f) La anchura mínima de pasillo será de 0.90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada de piso, la cual tendrá como mínimo un metro.

g) El tendedero deberá tener como mínimo un metro cuadrado, a excepción de las viviendas unifamiliares en las que no será necesario.

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 aquellas. Dispondrán al menos de un fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente de hueco de luz y ventilación.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros en viviendas unifamiliares, de 0,90 metros en casas de hasta diez viviendas; de 1,10 metros en casas de hasta treinta viviendas. En casas de más de treinta viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro, o una sola de ancho mínimo de 1,30 metros.

Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación.

5.4.3. Uso terciario comercial.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones:

- a) Alimentación.
- b) Vestido, calzado y tocado.
- c) Mobiliario, artículos de viajes y guarnicionería.
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos, farmacéuticos y combustibles.
- e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- h) Varios.

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda e insalubre, en la que predomine la parte la parte comercial, con las limitaciones del comercio, la industria, la artesanía que rijan en la zona de ordenanza correspondiente.

Clasificación y emplazamiento.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Mercado de abastos.
2. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de la vivienda.
3. Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas.
4. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
5. Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.
6. Locales comerciales en pasajes.
7. Grandes superficies comerciales de superficie de venta superior a 2.000 m² (incluidos hipermercados, centros comerciales y grandes superficies comerciales temáticas o especializadas).

Será prioritaria la localización de las categorías 1.^a, 2.^a, y 7.^a en parcelas que linden con viarios definidos en el Plan Parcial, en desarrollo del POM, como viarios de sistemas generales estructurantes de los niveles A y B. Las restantes categorías 3.^a, 4.^a, 5.^a y 6.^a se recomiendan su localización en bajos comerciales con salida a viarios estructurantes de nivel A, B y C formando agrupaciones, en zócalos

comerciales de parcela, que completen la oferta comercial de las categorías contempladas en el artículo anterior. No obstante estas tres categorías podrán también localizarse junto a los viarios interiores de las ordenaciones de los planes parciales y del resto del suelo urbano, así como en parcelas aisladas de la ordenación.

Accesos

Se prohíbe el acceso directo a las vías, cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento. Deberán tenerse en cuenta las particularidades correspondientes al Código de Accesibilidad.

Condiciones de los locales

Son condiciones de carácter general:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de una habitación o un paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego, según el Código Técnico de la Edificación.

d) La altura libre de los locales será como mínimo de 3,20 metros. Solo los sótanos y semisótanos deberán tener una altura libre mínima de 2,50 m. Los locales destinados a espectáculos públicos tendrán la altura mínima establecida en el Reglamento de policía de espectáculos Públicos y Actividades recreativas.

e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señores y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

f) Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

g) 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.

h) 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. La ventilación vertical prevista habrá de ser como mínimo de una unidad cada 50 m² de superficie. 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.

i) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo a la naturaleza y características de la actividad, se estimen necesarios según la normativa vigente contra incendios.

j) Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego de acuerdo a las especificaciones del Código Técnico de la Edificación.

k) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc, según las Ordenanza Municipal Ambiental.

l) En categoría 1.^a, 2.^a, 3.^a, 6.^a y 7.^a dispondrán, dentro de su establecimiento, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por ciento de los aparcamientos obligatorios. Del mismo modo se actuará en las categorías 4.^a y 5.^a, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados.

m) En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

n) También deberá incorporarse la previsión de una zona de carga y descarga en todo tipo de viarios donde se concentren próximos más de diez locales comerciales de menor tamaño (menos de 50 m² de superficie de venta). En este caso estas áreas estarán reguladas con este fin solamente para las horas punta de carga y descarga del día a regular por el Ayuntamiento.

Condiciones de carácter específico:

a) Los de 1.^a categoría, mercados de abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento, de acuerdo con su propio Reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

b) Los de la categoría 7.^a también constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

c) Los de 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a 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 25 por 100 de la superficie del sótano. El hueco común deberá contar:

-Con una escalera si la planta baja tiene menos de 100 m².

-Con escalera doble si la planta baja tiene más de 100 m².

-Con tres escaleras en locales de más de 500 m² de superficie de venta.

d) Los locales comerciales de categoría 6.^a, en pasaje sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos y un ancho superior al 7 por 100 de su longitud. En todo caso, el ancho mínimo será de cuatro 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.

e) En las categorías donde existan varios locales comerciales de menos de 50 m² de superficie se permitirán, siempre que existan zonas compartidas entre los locales, la localización de los aseos en estas zonas comunes. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica que en cualquier caso observará, como mínimo, las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

5.4.4. Uso terciario hotelero.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las residencias, colegios mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc., que están dentro de la nueva actividad.

Clasificación.

Se consideran los siguientes grupos:

-Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.

-Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrados.

-Establecimientos de 26 a 50 dormitorios a superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.

-Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados. Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

-Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior. Se regulará este tipo de instalaciones por el Decreto 4 de 1992, de 28 de enero, por el que se modifica el Decreto 4 de 1989, de 16 enero 1989, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros y en la normativa sectorial vigente.

Condiciones.

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Accesos.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los artículos 21 y 22 del reglamento de planeamiento. Se prohíbe, en particular, el acceso directo a las vías cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga la supresión de plazas de aparcamiento. Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

5.4.5. Uso terciario de oficinas.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de banca y bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

- Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie superior a 2.000 metros cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos.
- Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie igual o inferior a 2.000 metros cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos.
- Locales de oficinas en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
- Oficinas profesionales.

Dimensiones y condiciones de los locales.

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 metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 metros.

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

La luz y ventilación de los locales y 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. 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.

Dispondrán de accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc., según la Ordenanza Municipal.

Se podrán prever la posibilidad de ubicar aseos comunes en edificios donde exista la agrupación de oficinas.

Los materiales que constituyan la edificación deberán cumplir las especificaciones del Código Técnico de la Edificación. Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

En edificios de oficinas de categoría 1.^a cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros. En las oficinas de categoría 3.^a, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro. En las oficinas profesionales de categoría 4.^a se cumplirán además las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

5.4.6. Uso Terciario recreativo: espectáculos y salas de reunión.

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1.^a. Espectáculos de más de 5.000 espectadores.
- 2.^a. Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores.
- 3.^a. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.
- 4.^a. Espectáculos de menos de 500 espectadores.
- 5.^a. Restaurantes y locales de ocio.
- 6.^a. Parque de atracciones, teatros, cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposiciones.

Accesos.

En materia de aparcamientos en zonas de uso global terciario se atenderá a lo fijado en los artículos 21 y 22 del reglamento de planeamiento de la LOTAU. Se prohíbe, en particular, el acceso directo a las vías, cuando se prevea que va a suponer interrupción continua del tráfico o suponga supresión de plazas de aparcamiento. Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes Reglamento de policía de espectáculos Públicos y Actividades recreativas.

5.4.7. Uso Dotacional de Zonas Verdes

Comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública, según establezca el planeamiento.

Se clasifican las siguientes categorías:

- Áreas de juego (AJ): las que teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
- Jardines (J): las que teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 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, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ella un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

En materia de urbanización de las zonas verdes deberán cumplirse las determinaciones de estas normas urbanísticas contenidas en los proyectos de urbanización. Habrá de tenerse en cuenta en las pendientes de los parques el cumplimiento del Código de accesibilidad.

5.4.8. Uso Dotacional de Comunicaciones (DC)

Este uso comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

En materia de red viaria se deberán cumplir las determinaciones específicas de estas normas urbanísticas contenidas en los proyectos de urbanización y en el anexo de Normas de Urbanización de estas Normas Urbanísticas.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

En materia de aparcamientos para los distintos usos se atenderá a lo fijado en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

En particular para este uso de garaje aparcamiento se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros el Ayuntamiento reservará, permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos para viandantes, plazas accesibles debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- El número de plazas a reservar, con las características citadas, será como mínimo de una plaza cada 50 o fracción.
- Se reservarán plazas de aparcamiento a personas con movilidad reducida en:
 - Aparcamientos en vías públicas en las zonas delimitadas por el planeamiento urbanístico como zonas de aparcamiento.
 - Garajes y aparcamientos públicos, que no estén al servicio de un edificio de uso público.
- Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD M	ANCHURA M
AUTOMOVIL	5,00	2,50
AUTOMOVIL	5,00	3,60
DISCAPACITADOS/ VEHICULOS INDUSTRIALES LIGEROS	5,70	2,50
VEHICULOS INDUSTRIALES PESADOS	9,00	3,00
VEHICULOS DOS RUEDAS	2,50	1,50

-En el caso de plazas situadas en edificios de aparcamiento, se admitirá una reducción máxima en la anchura, por existencia de pilares u obstáculos de un 10 por 100 en, como máximo, el 20 por 100 de la longitud de la plaza.

-El número de coches en el interior de los garajes aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche. Se señalarán en los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación funcionamiento y apertura

-En las viviendas de protección pública se deberá cumplir con las dimensiones marcadas en la legislación específica de las mismas.

-Las bandas de plazas de estacionamiento situadas sobre las calzadas adosadas a las aceras deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones.

-Respecto a la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, los Proyectos de urbanización señalarán espacios reservados para carga y descarga:

- Una plaza de vehículo industrial ligero cada 10.000 m² de edificación.
- Una plaza de vehículo industrial ligero cada 500 m² de superficie comercial.

-Respecto a la disposición de plazas de estacionamiento dentro de las parcelas de los edificios según su uso se recogerán como mínimo los siguientes:

- Una plaza de automóvil cada 50 m² de edificación terciaria comercial.
- Una plaza de automóvil cada 100 m² de edificación terciaria de oficinas.
- Una plaza de automóvil cada habitación de edificación terciario hotelera.
- Una plaza de automóvil cada 200 m² de edificación industrial.
- Una plaza de automóvil cada 100 m² de edificación dotacional.

5.4.9. Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

Comprende las instalaciones relacionadas con el ciclo del agua (depuradoras, depósitos de agua, etc.), instalaciones de energía (subestaciones de suministro eléctrico, etc.) y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicios de carburantes y cementerios.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

5.4.10. Uso Dotacional de Equipamientos Educativo (D-CU-DE).

Comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. Corresponde a centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Se diferenciarán en este caso entre las categorías que sean públicas y las que sean privadas. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

5.4.11. Uso Dotacional de Equipamientos Cultural (D-CU-DE)

Corresponde al uso y a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados o especialidades.

Se clasifican las siguientes categorías:

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

Accesos.

No podrán tener acceso directo desde las vías rápidas en la red arterial reflejadas en el plano 3.2. de ordenación del POM. Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las oficinas, que le fueren de aplicación.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando esté unida al local de planta baja, no pudiéndose utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

5.4.12. Uso Dotacional de Equipamientos Deportivo (D-CU-DE).

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.^a. Deportes en general, con más de 25.000 espectadores.
- 2.^a. Deportes en general, de 10.001 a 25.000 espectadores.
- 3.^a. Deportes en general, de 500 a 10.000 espectadores.
- 4.^a. Deportes hasta 500 espectadores.
- 5.^a. Deportes sin espectadores.

Accesos

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

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Condiciones

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

5.4.13. Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA).

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1.^a. Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo o exento.
- 2.^a. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.
- 3.^a. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad entre 20 y 100 camas y un ambulatorio en edificio exclusivo.
- 4.^a. Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas, en edificio exclusivo.
- 5.^a. Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.
- 6.^a. Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Accesos.

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

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

Condiciones

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales, con superficies inferior a 250 metros cuadrados.

5.4.14. Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA).

Edificaciones destinadas exclusivamente a satisfacer la demanda relacionada con grupos sociales específicos (infancia, juventud, tercera edad, minusválidos, drogadictos, etc.) o funciones de exigencia local.

Habrá de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de accesibilidad.

5.5. Condiciones de protección arqueológica.

Este ámbito incluye los cuatro yacimientos siguientes que se definen en la Carta Arqueológica:

- A.16. Ambito de protección Zalencas-Pinedo.
- A.102. Ambito de protección Pinedo II.
- B.08. Ambito de Prevención Casa de Pinedo.
- B.09. Ambito de Prevención Cigarral del Mirador.

En estos ámbitos será necesaria la aplicación de los artículos 20 y 21 de la Ley 4 de 1990, del patrimonio histórico de Castilla-La Mancha, así como resolución expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) De forma previa a la autorización municipal de cualquier plan o programa urbanístico, deberá existir una resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos sobre la incidencia, compatibilidad y viabilidad de dichos planes o programas en relación al patrimonio histórico. Dicha resolución se realizará a la vista de propuesta razonada por técnico cualificado y presentada por parte de la promotora o propiedad de dichos planes o programas, de su debida integración, conservación, propuesta de valoración y medidas correctoras previas a cualquier intervención.

b) Los planes y programas urbanísticos deberán contemplar la conservación de aquellos elementos del patrimonio histórico que dictamine la Dirección General de Patrimonio y Museos.

c) En cuanto a los inmuebles etnográficos, arqueológico-industriales, vías o caminos históricos se tenderá a la conservación de sus características estructurales y estéticas, siendo necesaria para su alteración una declaración específica por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

Para la ejecución de Proyectos de obras en los Ambitos Arqueológicos de Protección se debe actuar de la siguiente forma:

1. Sería necesaria la presentación del estudio sobre el valor e incidencia arqueológicas dictada en el artículo 21 de la Ley 4 de 1990, del patrimonio histórico de Castilla-La Mancha, para poder emitir la resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos anterior al otorgamiento de la licencia municipal de obra, demolición o cualquier otra que pudiera alterar la condición del bien o de su subsuelo, si bien el Ayuntamiento podría expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. Los proyectos de estudio de valoración e incidencia arqueológicas sobre dichas áreas únicamente serán autorizados si cumplen con los requisitos patrimoniales específicos exigidos por los planes y programas que los enmarquen, sin perjuicio de incluir entre otros, un porcentaje mediante sondeos arqueológicos de valoración, de al menos el 5 por 100 de la superficie total del proyecto

de obra civil y de cuyo resultado dependerá su liberación o el paso a la siguiente fase de intervención arqueológica.

3. De igual forma los proyectos de obra civil contendrán el compromiso de conservación y consolidación de las evidencias inmuebles localizadas que poseerán el carácter de bien de dominio público por aplicación del artículo 44.1 de la Ley 16 de 1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico Español. Los proyectos urbanísticos tenderían a integrar la conservación de las evidencias y sus depósitos arqueológico-sedimentarios en sus zonas o áreas de reserva, de cesión pública, en zonas verdes o cualesquiera otras figuras, o faciliten la adecuación, mantenimiento y exposición pública de dichas evidencias.

4. En cuanto a los inmuebles etnográficos, arqueológico-industriales, vías o caminos históricos se tendería a la conservación de sus características estructurales y estéticas, siendo necesaria para su alteración una declaración específica por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

Para la ejecución de Proyectos de obras en los Ambitos Arqueológicos de Prevención se debe actuar de la siguiente forma:

Se procederá de igual forma que para los puntos 1, 2 y 3 de los Ambitos Arqueológicos de Protección, a excepción de los Ambitos Arqueológicos de Prevención B.32, B.33, B.34 y B.35, dada su naturaleza y cota, en los que se procederá según el punto 5 de este mismo apartado.

1. Sin perjuicio de lo establecido en los planes o programas que los enmarquen y de las medidas correctoras y compensatorias aprobadas en éstos, el porcentaje de sondeos arqueológicos o paleontológicos de valoración para aplicar en dichas áreas, sería de al menos el 2 por 100 de la superficie total del proyecto de obra civil y de cuyo resultado dependerá su liberación o el paso a la siguiente fase de intervención arqueológica.

2. En el caso de que las valoraciones arqueológicas reflejaran resultados positivos en cuanto a evidencias de tipo inmueble, arqueológicas o paleontológicas, les sería de aplicación los puntos 2, 3 y 4 de los Ambitos arqueológicos de Protección, estableciéndose perímetros de exclusión y cuantas medidas resulten suficientes para garantizar su conservación.

3. En el caso de que la intervención arqueológico-paleontológica no arroje evidencias inmuebles, pero si evidencias de tipo mueble o susceptibilidad técnica arqueológico-paleontológica de aparición de éstas, se establecería un plan de control y supervisión arqueológica aplicable durante la fase de ejecución del proyecto de obra civil.

4. En cuanto a los inmuebles etnográficos, arqueológico-industriales, vías o caminos históricos, incluidos en los Ambitos de Prevención, se tendería a la conservación de sus características estructurales y estéticas, siendo necesaria para su alteración una declaración específica por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.

En la Carta Arqueológica se establece que para la obtención de la resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos previa del proyecto de obras «el propietario o promotor de las obras deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras», según lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 4 de 1990, del patrimonio histórico de Castilla-La Mancha.

La intervención arqueológica será dirigida y suscrita por técnico arqueólogo competente según lo dispuesto en los artículos 16.1 y 17 de la Ley 4 de 1990, del patrimonio histórico de Castilla-La Mancha, o cualquier disposición al efecto que se articule mediante orden o reglamento, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico y Museos de la Consejería de Cultura.

La dirección arqueológica valorará en su informe, y de forma no vinculante, la incidencia y valor de los restos hallados y propondrá a la Dirección General de Patrimonio y Museos todas aquellas medidas de conservación, corrección o compensación que considere oportunas.

Según el artículo 21.2 Ley 4 de 1990, del patrimonio histórico de Castilla-La Mancha, «La Consejería de Cultura, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente».

Además se incluye, en relación a la afección y protección al patrimonio arqueológico del sector las condiciones fijadas en el informe de afección al Patrimonio de 1 de julio de 2009-Exp. 071740, y a la resolución de 19 de octubre de 2009-Exp. 091165, respectivamente.

De acuerdo con los informes citados se condiciona la realización de obras en todo el Sector PP12 del POM de Toledo, incluyendo la zona de Equipamiento deportivo privado (campo de golf) a las siguientes actuaciones previas:

1. Caracterización estratigráfica y peritación arqueológica mediante sondeos de los terrenos del proyecto correspondientes al ámbito de protección arqueológica Zalencas-Pinedo según la delimitación incluida en la prescripciones para la protección del Patrimonio Arqueológico en el Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Así mismo, se deberá realizar un análisis de los restos de terraza del Tajo conservados en esta área según el estudio geomorfológico realizado para el PP. Sector Pinedo Valdecubas 2.

2. Delimitación, caracterización estratigráfica y peritación arqueológica mediante sondeos de los restos situados en torno a las siguientes coordenadas mencionadas en el informe arqueológico para evaluar los elementos patrimoniales detectados, para los que la dirección arqueológica propondrá las medidas correctoras de conservación que deberán ser visadas y autorizadas expresamente por la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Toledo.

Punto	X	Y
1	413753	4416489
Norte de edificación 2	413102	4415599

3. Establecimiento (visado por la Delegación de Cultura, Turismo y Artesanía de Toledo) por parte de la promotora y la dirección arqueológica de un entorno de exclusión para el yacimiento arqueológico denominado Hallazgo 3 de cualquier actividad o infraestructura, con un área de protección de al menos 10 metros de radio de entorno con respecto a las áreas de dispersión de materiales arqueológicos (sin perjuicio de ser ampliable ante la documentación de evidencias arqueológicas exteriores). Se deberá entregar en la Delegación Provincial una propuesta de delimitación mediante coordenadas UTM así como una propuesta de balizamiento previo a su aprobación de manera que los restos queden suficientemente señalizados e identificados en el terreno. Se deberá realizar, además, la caracterización y peritación previa mediante sondeos arqueológicos manuales del perímetro exterior de la zona de exclusión, para poder verificar la propuesta de delimitación del yacimiento.

4. Previamente a la ejecución de las obras se deberá balizar el límite del ámbito de prevención arqueológica B.8-Casa de Pinedo, de forma que quede excluida de cualquier tipo de obra o actividad (movimientos de tierra, acopios de materiales, tránsito de maquinaria, etc.), y que permanezca suficientemente balizados y señalizados en el terreno e identificados a los agentes de la obra civil.

5. Se condiciona la realización de la obra civil del proyecto citado al control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos generados durante la fase inicial de adecuación del suelo (desbroce, explanaciones y/o aportes de terreno generados por la obra) –por parte de un arqueólogo expresamente autorizado–, realizando la conservación in situ de los bienes inmuebles así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).

Dicha documentación, peritación, control y seguimiento arqueológico deberá garantizarse mediante presentación en la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Toledo de la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos y proyecto arqueológico de actuación, así previsto en el artículo 21 de la Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, de patrimonio histórico de Castilla-La Mancha, siendo ésta quien debe autorizar expresamente las medidas de control y conservación pertinentes.

6. Así mismo, en el caso de aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos durante el trascurso de las obras, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 44.1 de la Ley 16 de 1985, de 25 de junio, de patrimonio histórico español, y artículo 5 de la Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, de patrimonio de Castilla-La Mancha, en relación al deber de comunicación de hallazgos por parte de cualquier agente de la obra así como la obligación de garantizar su correcta valoración antes de continuar con la ejecución del proyecto en dicha área.

7. Cualquier modificación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto de obra deberán contar con el visado y la autorización de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Toledo.

Se reitera el cumplimiento para el desarrollo del Sector PP12, del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, con fecha de 1 de julio de 2009, donde se especifica que la realización del Sector queda condicionado a las siguientes actuaciones:

–Se acepta la propuesta de segunda opción para la rasante del Vial V-66 mediante la cual no se podrán efectuar desmontes de terreno a lo largo de su trazado, y cualquier nivelación se efectuará mediante aportes de tierra.

–Se deberán realizar sondeos de peritación en las áreas exteriores del área delimitada como yacimiento arqueológico para comprobar la posible existencia o continuidad de los niveles de terraza fluvial.

–Se deberá realizar un estudio geológico y morfológico con toma de muestras que permita determinar la estratigrafía de la terraza en la que se ubica el yacimiento arqueológico.

–En la zona situada al sur del vial V-66 se deberá realizar la limpieza, protección de los perfiles existentes donde afloran restos de terraza fluvial con los medios auxiliares precisos para evitar su deterioro. Se deberá proponer la adecuación de esta zona verde para poner en valor esta parte del yacimiento.

Cualquier modificación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto de obra civil autorizado en este momento deberá contar con el visado y la autorización de la Delegación Provincial de Cultura.

5.6. Condiciones de protección ambiental.

En el apartado 5.2.4 de la memoria informativa se detallan las medidas correctoras que detalla el EIA, y que son las siguientes, en las distintas fases:

–Fase de planificación.

–Fase de desarrollo.

–Programa de seguimiento y vigilancia ambiental.

Expresamente se debe contar con un plan de control y conservación de las zonas clasificadas como sistemas generales de espacios libres que están declaradas como hábitats protegidos, y que corresponden con los encinares situados al norte del sector.

Las medidas para la integración ambiental de la actuación se detallan en el Estudio de impacto ambiental de la actuación urbanizadora «sector Pinedo-Valdecubas 2» pp-12 del Plan de Ordenación Municipal de Toledo (Toledo) y «Campo de golf El Pinedo», incluyendo el proyecto de reutilización de aguas procedentes del vertido de la depuradora de Toledo para el riego. Expedientes EIA: TO-6248/08 y TO-6686/08. Tras la tramitación correspondiente, el órgano ambiental ha emitido la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) favorable mediante resolución de fecha 17 de enero de 2011, publicada en el DOCM de fecha 4 de febrero. En la DIA se indican una serie de condicionantes cuyo cumplimiento se debe recoger en los proyectos a desarrollar. Seguidamente se resumen dichos condicionantes para su integración en el proyecto:

1. Se describen las características de los proyectos objeto de la declaración.

2. Respecto a las actividades a desarrollar se indica que deberán cumplir la normativa vigente sobre evaluación ambiental.

3. Protección de infraestructuras:

a) Se garantizará el libre uso de caminos públicos.

b) Líneas eléctricas que atraviesen la zona: Soterrar o desviar.

c) Al diseñar las infraestructuras y edificaciones se tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética definidos en el Real Decreto 47 de 2007.

d) La conexión con la A-42 deberá contar con la autorización del órgano gestor de la misma.

e) El diseño del campo de golf deberá consensuarse con la demarcación de carreteras del estado en Toledo, para que no exista riesgo para el tráfico, debiendo presentar informe favorable de dicho organismo previamente al inicio de la actividad.

f) La conducción de aguas residuales discurre por el límite Sur del sector PP-16 del POMT, aún sin desarrollar. En este tramo el trazado deberá ceñirse al espacio entre la línea aérea de alta tensión existente y la circunvalación de Toledo TO-20.

4. Protección de la calidad del aire y prevención del ruido:

a) Medidas a tomar durante las obras y fase de explotación para minimizar emisiones de partículas y polvo:

–Riegos periódicos en zona de obra, pistas, material apilado, en el momento en que la emisión de partículas sea perceptible.

–Los camiones de transporte de áridos y material de obra deberán ir debidamente cubiertos con lonas.

–Reducción de la velocidad de circulación de la maquinaria (carteles: -20km/h).

b) Ruidos:

–Revisión y control de los silenciosos de los escapes, rodamientos, engranajes y mecanismos de la maquinaria. Aportar revisiones realizadas en taller.

–En las instalaciones del campo de golf sólo deberán utilizarse sistemas de megafonía de emergencia, no estando permitida la música ambiental.

–Se cumplirá el Real Decreto 1367 de 2007, que desarrolla la Ley 37 de 2003, de ruido, y toda la normativa vigente al respecto.

c) Alumbrado:

–El alumbrado del campo de golf minimizará los deslumbramientos, haces de luz dirigidos al suelo, etc.

–No se permitirá la existencia de puntos de luz de alta intensidad para iluminar prácticas deportivas nocturnas.

5. Protección de la fauna:

a) Se prohíbe la introducción de fauna alóctona en los lagos del campo de golf.

b) El cerramiento del campo de golf carecerá de elementos cortantes o punzantes en toda su longitud.

6. Protección de la vegetación:

a) Preservación de los encinares situados al Norte del sector.

El encinar existente que alberga hábitats de protección se encuadra como un sistema general de espacios libres del sector (EL-64) y se crea una gran zona verde continua al Este DV P01 y otra zona al Oeste (DVJ-09), que tendrán un tratamiento similar (manteniendo el carácter natural del entorno y proyectando los trabajos selvícolas necesarios), de modo que se conforma una gran mancha verde en la parte norte del sector. Los terrenos que albergan Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial no incluidos en un Sistema General de Espacios Libres, se califican como zona verde y cualquier propuesta de modificación futura de su calificación deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. Estos espacios contarán con un Plan de ordenación que se desarrollará mediante planes periódicos de conservación, de forma que se garantice su mejor preservación y evolución. Las actuaciones que afecten a su naturalidad deberán contar con el visto bueno de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Toledo. Se adjuntó una primera propuesta de dicho Plan al Estudio de Impacto Ambiental presentado ante el órgano ambiental para proceder a su acuerdo. El Plan de Ordenación y Conservación se consensará con el órgano ambiental.

Una vez consensado con el órgano ambiental, el Plan deberá desarrollarse detallándose las actuaciones a nivel de proyecto, para lo que se deberá elaborar una medición concreta de las actuaciones y su disposición detallada sobre planos, así como una valoración económica de las mismas, de modo que se garantice que se van a llevar a cabo las medidas que finalmente se detallan.

Se debe realizar una valoración económica de las actuaciones previstas en materia de plantaciones, caminos, señalización, limpieza y recogida de basuras, áreas recreativas, zonas deportivas, etc, dotándose partidas económicas para la redacción y desarrollo de los planes periódicos de conservación por técnico cualificado, de conformidad con lo establecido en el punto primero de la orden de 26 de marzo de 2007, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente el P.O.M. de Toledo, en lo referente al plan parcial del sector 12, actuación urbanizadora del «Pinedo Valdecubas» en Toledo. En espacios libres S.GEL-64; DV P01 y DVJ-09, que tendrán un tratamiento similar (manteniendo el carácter natural del entorno y proyectando los trabajos selvícolas necesarios), no se podrá instalar ninguna estructura edificativa, se prohíbe la construcción, edificación o realización de acciones que supongan una alteración negativa de los valores naturales que sustentan.

Al Norte del vial V-69 solo se podrán ejecutar actuaciones urbanizadoras anexas a dicho vial y representadas en la alternativa final elegida (plano PP-OR-03) que fue sometido a información pública y obtuvo el informe favorable del servicio provincial de áreas protegidas y biodiversidad de fecha 18 de noviembre de 2010 y que no afecten a los hábitats de protección especial presentes al norte del sector. Dichos hábitats deberán ser jalonados para evitar afecciones.

El vial V-48 se debe replantear evitando al máximo la afección a los hábitats presentes, siendo necesario un jalonamiento previo de dichos hábitats en coordinación con la delegación provincial de agricultura y medio ambiente.

En la zona dotacional SLDP 01 referida en el plano PP-OR-03 se respetará al máximo los ejemplares aislados de encinas existentes. Solo se autorizara el uso deportivo y la construcción de instalaciones compatibles con la conservación de los recursos naturales existentes, con edificación en una sola planta.

Las parcelas que se sitúan cercanas a estas zonas de vegetación para poder realizar la actuación urbanizadora deben de cumplir con una serie de requisitos definidos en la normativa particular del sector. Se recalcan las medidas siguientes, de aplicación a las parcelas dotacionales SLDP-01; SLDP-02 y SLDP-05, situadas al Norte del vial V-69 y a las parcelas residenciales R.U.2-VLI, R.U.3-VLI y R.U.6-VLI, situadas al sur del vial V-69 y la R.U.1-VLI situada al norte del citado vial.

El desarrollo de las parcelas situadas próximas a las zonas de mayor valor ambiental y paisajístico que presenten ejemplares aislados de encinas de gran porte deberá tener en cuenta su ubicación para tratar de garantizar su conservación así como la menor afección posible al resto de vegetación natural presente.

Para ello El Plan Parcial de Mejora establece la necesidad de contar con un informe previo, positivo y vinculante de la Conserjería de Medio

Ambiente, al solicitar la licencia de edificación de las citadas parcelas dotacionales (SLDP 01, 02, y 05).

Se deberán incorporar para el mantenimiento de los espacios con vegetación natural a preservar las determinaciones que resulten del Plan de Ordenación y Conservación de los Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial.

En el proyecto de edificación y urbanización interior de las parcelas se asegurará que el impacto del conjunto de las instalaciones sea mínimo, mediante soluciones constructivas que aprovechen la topografía, adaptándose al máximo al terreno. Asimismo garantizará la menor afección al arbolado y a la restante vegetación preexistente en la parcela, debiendo adaptarse los proyectos para tratar de evitar afectar a ejemplares de encina de gran porte. En el consiguiente proyecto de edificación y urbanización interior de las parcelas se deberán tener en cuenta las indicaciones establecidas en la DIA. Se destaca lo referido en la condición sexta de la DIA respecto a los ejemplares arbóreos de encina, olivo u otras especies que se vean afectados por las actuaciones deberán ser trasplantados, quedando prohibida su destrucción. Serán objeto de trasplante todos los ejemplares de diámetro normal superior a 15 cm.

Para realizar los trasplantes de encinas aludidos anteriormente se deberá contar con la correspondiente autorización de la delegación provincial de agricultura y medio ambiente para la realización de estos trabajos.

En la construcción del campo de golf se respetarán en todo momento los ejemplares de encina sobre los que solo se permitirá realizar podas o resalvos imprescindibles para facilitar el juego. Las edificaciones proyectadas del campo de golf deberán ubicarse en zonas desprovistas de vegetación.

Cualquier actuación que implique descuaje de cubiertas vegetales de matorral o arbolado, requerirá autorización previa de la delegación provincial de agricultura y medio ambiente, por aplicación del artículo 49.2 de la Ley 3 de 2008, de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha.

Jalonamiento: Previo al inicio de las obras se deberán limitar y amojonar los espacios libres, zonas verdes y viales del sector. Una vez amojonadas deberá comunicarse al servicio provincial de áreas protegidas y biodiversidad y al servicio de evaluación ambiental para su comprobación. Del mismo se balizará la zona con vegetación natural afectada por el trazado de la conducción de aguas depuradas.

7. Protección del suelo:

- a) La pendiente de los viales no superará el 12 por 100.
- b) Los taludes de desmonte y terraplén de los viales deben tener una altura menor de cinco metros.
- c) Campo de golf: Los terraplenes resultantes deberán tener una pendiente máxima del 18 por 100 y se revegetarán con especies arbóreas, arbustivas y herbáceas autóctonas para evitar la erosión.
- d) Deberá realizarse un adecuado mantenimiento de los taludes, restaurando las cárcavas para evitar erosión superficial.
- e) Durante las obras los vehículos circularán en todo momento por los caminos existentes.
- f) La colocación de tuberías se realizará simultánea a la apertura de zanjas y el relleno se realizará lo más rápidamente posible para evitar la pérdida de las propiedades del suelo, evitando desniveles ocasionados por el relleno irregular de las zanjas.
- g) Se deberá garantizar la funcionalidad hidrológica con los pasos de agua necesarios.

8. Protección hidrogeología:

- a) Se localizan tres arroyos: Arroyo Aserradero; arroyo Manaigua y barranco Casa de Campo.

El estudio hidráulico realizado por el ingeniero de caminos José María Minguela, remitido a la Confederación Hidrográfica del Tajo, contempla las conclusiones que se exponen a continuación:

En la zona de actuación se localizan tres arroyos. Se han realizado los preceptivos estudios hidrológicos e hidráulicos de inundabilidad y avenidas de quinientos años:

–Las secciones existentes en los cauces, en los distintos tramos estudiados, son suficientes para el desagüe de la avenida de quinientos años.

–La superficie de ocupación correspondiente al caudal asociado al período de retorno de 2,33 años, que define el Dominio Público Hidráulico, supone una franja siguiendo el eje de cada cauce con un ancho variable entre unos pocos centímetros en cabecera y unos dos metros en la parte más baja, con una altura de lámina de agua inferiores a 0,40 m en todos los casos.

–El Dominio Público Hidráulico así determinado, es propio de pequeñas cuencas donde, debido a la orografía del terreno, se

posibilita la generación de pequeños caudales que discurren por los puntos más bajos de estas cuencas, pero no constituyen un cauce de entidad. Es por ello que puede plantearse en estos casos el no establecer Dominio Público Hidráulico.

–La superficie de inundación correspondiente a la máxima avenida (caudal asociado al período de retorno de quinientos años), es ligeramente superior al dominio público, debido a que la diferencia de caudales es reducida.

Para el caso de las cuencas n.º 1 y n.º 2 (arroyos del Aserradero y Manaigua, respectivamente) los caudales actuales son desaguados por el sistema de drenaje superficial (cunetas de cabeza de desmonte, bajantes y cunetas de desmonte) de la autovía AP-41 y cruzan los ramales del enlace de la citada infraestructura mediante un tubo de hormigón de diámetro 600 mm.

Una vez ejecutada la actuación urbanística correspondiente al PP-12 del POM de Toledo, estos caudales serán recogidos por el sistema de evacuación de aguas pluviales a proyectar, y conducidos por el sistema de evacuación proyectado. La baja magnitud de los mismos permite plantear esta opción con diámetros habituales en redes de saneamiento. En cuanto a la cuenca n.º 3 los terrenos sobre los que se ubica tiene la calificación en la actuación de zona verde y equipamiento deportivo, además de tener una obra de drenaje para el desagüe del caudal generado, consistente en un tubo de hormigón de diámetro 1500 mm, diámetro más que suficiente para el desagüe de los caudales aportados por esta cuenca.

b) No se realizarán vertidos que puedan afectar a aguas superficiales o subterráneas.

c) Los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, así como de otras sustancias susceptibles de contaminar, deben ser sellados y estancos, debiendo pasar periódicamente pruebas de estanqueidad.

d) En la fase de obras, la ubicación del parque de maquinaria, instalaciones auxiliares y acopio de materiales se realizará previa creación de solera impermeable en pendiente, con zanja de recogida para posibles vertidos accidentales de aceite, derrame de combustibles, grasas, etc. Estos derrames serán recogidos en bidones para su posterior gestión correcta.

e) Abastecimiento de agua potable. Se dispone de certificado del ayuntamiento, de fecha 28 de octubre de 2010, para conectar a la red municipal, tanto de abastecimiento como de saneamiento.

f) Saneamiento. Se dispone de certificado del ayuntamiento, de fecha 28 de octubre de 2010, para conectar a la red municipal, tanto de abastecimiento como de saneamiento.

Se deberá presentar en la delegación provincial de agricultura y medio ambiente, previo a la puesta en funcionamiento del sector, certificado del órgano gestor de la depuradora en la que finalmente se trate el caudal residual generado en el sector, en el que se informe que el sistema de depuración está activo y puede asumir y depurar dicho caudal.

g) Riegos:

–El riego de zonas verdes y del campo de golf se debe realizar con agua no potable, previo tratamiento adecuado, debiendo contar con la concesión de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la reutilización de aguas depuradas para el riego de zonas verdes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2 de 2001 y el Real Decreto 1620 de 2007, sobre la reutilización de aguas depuradas.

–Los contadores para riego del campo de golf y para el abastecimiento de la urbanización deben estar homologados, precintados tanto los contadores como los puntos de anclaje a las tuberías de distribución.

–Se deberá aportar certificado del instalador certificando su correcta instalación y que no existen conexiones entre las tuberías de abastecimiento y las de riego del campo de golf.

–Se realizará control por empresa externa de los contadores y de la procedencia del agua para riego del campo de golf y en la urbanización.

–Cualquiera afección a los contadores deberá comunicarse al ayuntamiento, a la delegación provincial de agricultura y medio ambiente y a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

–Las conducciones y dispositivos de agua reutilizada deben tener un color diferente. Los tamaños de las conducciones y de las bocas de conexión de mangueras serán diferentes a los usados para las aguas de abastecimiento público. Se señalizará mediante carteles bien visibles el tipo de agua usada en la red.

–El riego del campo de golf contemplará un programador con una red de tensiómetros distribuidos por el campo que permita

ajustar la dosis y frecuencias de riego a las necesidades reales, a la capacidad de retención de agua y a las condiciones de humedad del suelo.

-Se evitará la eutrofización de los lagos artificiales con las siguientes medidas:

- Se dispondrán sistemas de aireación y mezcla de las capas superiores e inferiores del agua.
- Se impedirá la formación de algas.
- Se vaciarán y limpiarán el menos cada dos años, extrayendo los lodos, que deberán ser entregados a gestor autorizado o bien empleados para la fertilización, cumpliendo el Real Decreto 1310 de 1990.

h) Fertilización y tratamientos fitosanitarios.

-Toledo está incluido en la zona vulnerable a la contaminación por nitratos de fuentes agrarias denominada «Madrid-Talavera-Tiétar», según la resolución de 10 de febrero de 2003, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

-Se debe cumplir el código de buenas prácticas agrarias conforme a la resolución de fecha 24 de septiembre de 1998, de la Dirección General de Producción Agraria.

-Para el abonado se usarán fertilizantes especificados en el Real Decreto 824 de 2005.

-Para la conservación del césped los abonos deben ser de liberación lenta.

-Se debe llevar un libro de registro, adscrito al plan de mantenimiento del campo, de aplicación de fertilizantes a cada zona, detallando: naturaleza del césped, fecha de aplicación, volumen de N aportado y origen del mismo.

-En el diseño del programa de fertilización se contemplará el N aportado por las aguas residuales a utilizar para el riego, descontando estos aportes de las necesidades teóricas del césped.

-Se realizarán análisis foliares y se tomarán muestras de suelo cada tres meses en tres puntos representativos del campo de golf, puntos que estén situados aguas abajo en la dirección de escorrentía y drenaje natural. La concentración de nitratos se medirá en mg/l NO₃, por espectrofotometría de absorción molecular y del resultado de estos análisis se derivará la revisión del programa de fertilización.

-El programa de fertilización deberá cumplir las recomendaciones de la Orden de 4 de febrero de 2010, de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

-Los productos fitosanitarios que se utilicen en el campo de golf deben ser de toxicidad baja, con degradación biológica rápida y exentos de cloro. Se aplicarán sin lluvia ni viento y sobre el terreno seco.

-Deberá llevarse un libro de registro de los productos fitosanitarios, detallando: fecha, zona de aplicación, categoría de peligrosidad para las diferentes especies, nombre del producto comercial, materia activa, dosis empleada en cada aplicación. Se deben realizar inspecciones periódicas de forma regular de los equipos de aplicación.

-El almacenamiento y la preparación de los fertilizantes y productos fitosanitarios se realizará en locales específicamente diseñados para tal fin, bajo cubierta y conveniente dimensionados y aislados del exterior y del acceso público, con buena ventilación, suelos impermeabilizados y cierres para evitar su dispersión en caso de derrames. Se habilitará un sistema específico de recogida de derrames y lixiviados.

i) Posibilidad de instalación de césped artificial. Debido a los costes de explotación que supone el césped, se deberá justificar, previo a la aprobación del proyecto, la alternativa elegida en el proyecto constructivo para la implantación del césped del campo de golf. Se justifica la elección del césped orgánico debido a que los campos con césped artificial no están autorizados para las competiciones oficiales, aspecto que es importante para el presente campo. El motivo fundamental por el cual no se autorizan los campos de césped artificial para competiciones oficiales es por el hecho de que la forma de juego es completamente distinta dado el diferente comportamiento del material sintético ante los impactos del palo al golpear la bola así como el importante incremento en el riesgo de lesiones que sufren los jugadores debido a los impactos en superficie artificial.

9. Gestión de residuos:

a) Se debe cumplir la normativa vigente, destacando la Ley 10 de 1998, de residuos; el Real Decreto 833 de 1998, Reglamento de residuos tóxicos y peligrosos; Real Decreto 952 de 1997; Decreto 158 de 2001, Plan Regional de Gestión de Residuos Peligrosos.

b) En general todo residuo reciclable o valorizable se deberá destinar a estos fines: como son los restos de siega del césped del campo de golf, conforme al artículo 11.2 de la Ley 10 de 1998.

c) Los residuos procedentes de tratamientos fitosanitarios deberán gestionarse conforme al Real Decreto 1416 de 2001, sobre envases de productos fitosanitarios.

d) Los residuos sólidos urbanos se gestionarán conforme al plan de gestión de residuos urbanos de Castilla-La Mancha, Decreto 179 de 2009.

e) Las operaciones de mantenimiento de maquinaria y cambios de aceite se realizarán en taller autorizado. En su defecto el promotor deberá inscribirse como pequeño productor de residuos peligrosos y presentar contrato con gestor autorizado. En caso de derrames deberá tomar las medidas adecuadas.

f) El almacenamiento de residuos peligrosos generados cumplirá la Orden 21 de enero de 2003, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

g) Durante las obras se deberá cumplir el plan de gestión de residuos de construcción y demolición de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto 189 de 2005. Los áridos para las obras de urbanización y edificación deben proceder de canteras autorizadas, en activo y con proyectos de restauración aprobados, y se utilizará cuando sea posible, material procedente de plantas de reciclado de residuos de construcción y demolición RCD.

10. Protección del patrimonio:

a) En cuanto al patrimonio histórico-artístico se estará a lo dispuesto por la Delegación Provincial de Cultura.

b) En caso de afectación u ocupación temporal de vías pecuarias se deberá obtener la correspondiente autorización otorgada por el servicio de medio natural de la delegación provincial de agricultura y medio ambiente previo a la ejecución de los trabajos. Esto sería de aplicación para la tubería de traída de aguas depuradas, que afectaría al Cordel de Guadarrama y al cordel de Olías. Además el sector se encuentra colindante al cordel de Mocejón.

11. Protección del paisaje:

a) Adecuar volúmenes de edificación a la topografía. Usar materiales y colores adaptados al entorno, no colores vivos.

b) Unión del sector al entorno natural mediante zonas verdes con especies autóctonas.

c) Aceras con alcorques que deberían estar cada 8 m, con dimensiones mínimas de 1x1 m. Elegir correctamente las especies a utilizar; porte adecuado; reducido consumo hídrico; adecuada presentación; no usar adelfa en zonas accesibles dada su alta toxicidad.

Las especificaciones relativas a: medidas compensatorias, plan de desmantelamiento, especificaciones para el seguimiento y vigilancia ambiental del proyecto, control externo de puntos críticos y documentación adicional, se describen en el Estudio de Impacto Ambiental de la Actuación Urbanizadora «Sector Pinedo-Valdecubas 2» pp-12 del Plan de Ordenación Municipal de Toledo (Toledo) y «campo de golf El Pinedo».

6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

6.1. RU. Residencial unifamiliar.

Condiciones de volumen.

Las superficies construidas, número de viviendas y edificabilidad se detallan en las tablas adjuntas.

Grados.

Grado 1.º. Parcela para vivienda adosada (ADO).

Grado 2.º. Parcela para vivienda pareada (PAR).

Grado 3.º. Parcela para vivienda aislada (AIS).

Parcela mínima.

Grado 1.º. 120 m² por parcela salvo en parcelas que se segreguen destinadas a instalaciones.

Grado 2.º. 250 m² por parcela salvo en parcelas que se segreguen destinadas a instalaciones.

Grado 3.º. 500 m² por parcela salvo en parcelas que se segreguen destinadas a instalaciones.

Superficie construida residencial y terciaria

En las superficies construidas máximas no se computan el aprovechamiento bajo cubierta ni los semisótanos. La superficie construida máxima en residencial será:

Grado 1º. 165 m² por parcela.

Grado 2º. 200 m² por parcela.

Grado 3º. 500 m² por parcela.

Parcela	Uso	Superf. parcela (m ²)	N.º max. alturas	N.º de viviendas	Superf. media viviendas (m ² e)	Superf. residencial edific. (m ² e)	Superf. terciaria edific. (m ² e)	Coef. edificab.
RU01-VLI-GRADO I	Resid. Unifam. Libre Adosado	44.190,41	B+I	161	162,875	26.222,86	0	0,59
RU02-VLI-GRADO I	Resid. Unifam. Libre Adosado	34.671,21	B+I	134	162,875	21.825,24	0	0,63
RU03-VLI-GRADO I	Resid. Unifam. Libre Adosado	30.911,29	B+I	120	162,875	19.544,99	0	0,63
RU04-VLI-GRADO I	Resid. Unifam. Libre Adosado	14.653,69	B+I	58	162,875	9.446,75	0	0,64
RU05-VLI-GRADO I	Resid. Unifam. Libre Adosado	23.419,46	B+I	82	162,875	13.355,74	2.332,54	0,67
Subtotal Res. Unifam.	Libre Adosado	147.846,06		555	162,87	90.395,58	2.332,54	
RU06-VLI-GRADO II	Resid. Unifam. Libre Pareado	42.496,31	B+I	68	197,586	13.435,85	0	0,32
RU07-VLI-GRADO II	Resid. Unifam. Libre Pareado	31.975,78	B+I	42	197,586	8.298,61	5.818,12	0,44
RU08-VLI-GRADO II	Resid. Unifam. Libre Pareado	64.510,40	B+I	90	197,586	17.782,74	8.740,57	0,41
Subtotal Res. Unifam.	Libre Pareado	138.982,49		200	197,59	39.517,19	14.558,69	
RU09-VLI-GRADO III	Resid. Unifam. Libre Aislado	147.674,27	B+I	97	241,73	23.448,23	0	0,16
RU10-VLI-GRADO III	Resid. Unifam. Libre Aislado	17.119,39	B+I	1	250	250,00	0	0,01
RU11-VLI-GRADO III	Resid. Unifam. Libre Aislado	6.373,85	B+I	1	500	500,00	0	0,08
RU12-VLI-GRADO III	Resid. Unifam. Libre Aislado	12.253,94	B+I	1	500	500,00	0	0,04
Subtotal Res. Unifam.	Libre Aislado	183.421,45		100		24.698,23		
Subtotal Res. Unifam.	Libre	470.250,00		855		154.611,00	16.891,23	

La superficie edificable por parcela será como máximo la expuesta en el presente Plan Parcial de Mejora, no obstante el Proyecto de Reparcelación podrá contemplar el trasvase de edificabilidad y número de viviendas entre parcelas del mismo o diferente uso siempre y cuando no se modifiquen el aprovechamiento o número de viviendas global asignado.

En caso de trasvase de edificabilidades entre parcelas de diferentes usos se deberán tener en cuenta los coeficientes de transformación recogidos en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Ocupación máxima.

- Grado 1.º. 80 por 100.
- Grado 2.º. 60 por 100.
- Grado 3.º. 40 por 100.

Alturas.

Se permiten dos plantas de altura como máximo, equivalentes a siete metros de altura geométrica, medida en el alero de la construcción. No computa como planta el aprovechamiento bajo cubierta. No se establece número de plantas mínimo. Se permite una planta bajo rasante con una ocupación que podrá ser como máximo la parte de la parcela comprendida entre la alineación exterior y el plano que define el lindero posterior. En el caso de planta bajo rasante mancomunada podrá ser del conjunto de la parcela. En las zonas de otros usos distintos y compatibles con el residencial se autorizan dos plantas bajo rasante siempre que se destine la inferior a garaje. No computará edificabilidad siempre que esté destinada a aparcamiento, instalaciones o cuartos de almacenamiento.

Altura libre mínima en los edificios.

Sótanos y semisótanos: La altura libre mínima entre techo y suelo de sótano o semisótano será 2,50 m. El uso al que se destine la planta podrá obligar a incrementar esta altura libre mínima.

Pisos: La altura libre mínima en plantas sobre rasante será de 2,50 m.

Retranqueos a fachada.

Grado 1.º. Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros a la alineación de fachada, si bien se exime del citado retranqueo a los aparcamientos, que podrán alinearse a fachada.

Grado 2.º. Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros a la alineación de fachada.

Grado 3.º. Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros a la alineación de fachada.

Retranqueo a linderos.

Grado 1.º. No se establece retranqueo a los linderos laterales en el caso de efectuarse viviendas adosadas.

Grado 2.º. Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros, si bien no se establece retranqueo al lindero lateral en el caso de efectuarse viviendas pareadas.

Grado 3.º. Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

Retranqueo al fondo.

Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros al fondo de la parcela.

Tipología de la edificación.

Edificación aislada exenta (EAE).

Edificación aislada adosada (EAA).

Las viviendas pareadas y adosadas se permiten siempre que se realicen con un proyecto conjunto o existe autorización de los dos propietarios interesados, se permiten soluciones particulares de esquina en función de las características del terreno y de la parcelación resultante. Las viviendas pareadas y adosadas, se podrán ejecutar a través de la agrupación de parcelas, en manzana completa dejando espacios comunes, sin que se supere el número de viviendas establecido en la manzana. Los proyectos unitarios que desarrollen una zona podrán destinar un máximo del 30% de la parcela privada para uso mancomunado, quedando el resto para uso privado. No obstante, se permite mancomunar las construcciones bajo rasante para aparcamientos y servicios comunes y los espacios libres dentro de una zona continua. En este caso se prohíbe el acceso rodado a cada una de las parcelas distinto del que se determine como común.

Usos autorizados en manzanas residenciales (sin edificabilidad para uso terciario).

Se autoriza como uso característico el uso de residencial en vivienda unifamiliar (RU). Se autorizan soluciones de vivienda unifamiliar en régimen de división horizontal tumbada.

Usos compatibles en manzanas residenciales (sin edificabilidad para uso terciario)

Uso de zona verde, aparcamiento en planta baja o inferior a la baja, cuartos o redes de instalaciones públicas o privadas sobre o bajo rasante, aseos o vestuarios comunitarios, instalaciones deportivas privadas o comunitarias al aire libre o cubiertas, y casetas de vigilancia. Estas instalaciones no computarán e afectos de edificabilidad.

Terciario Oficinas (TO), en categorías 3.ª y 4.ª, en plantas baja y primera, en las parcelas citadas anteriormente.

Usos autorizados en manzanas residenciales con edificabilidad para uso terciario.

RU05-VLI-Grado I, RU07-VLI-Grado II, RU08-VLI-Grado II.

Se autoriza como uso característico el uso de residencial en vivienda unifamiliar (RU). Se autorizan soluciones de vivienda unifamiliar en régimen de división horizontal tumbada. Uso de zona verde, aparcamiento en planta baja o inferior a la baja, cuartos o redes de instalaciones públicas o privadas sobre o bajo rasante, aseos o vestuarios comunitarios, instalaciones deportivas privadas o comunitarias al aire libre o cubiertas, y casetas de vigilancia. Estas instalaciones no computarán e afectos de edificabilidad.

Terciario Oficinas (TO), en categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª, en plantas baja y primera, en las parcelas citadas anteriormente.

Terciario Comercial (TC), en categoría 5.ª, en planta baja.

Terciario Hotelero (TH), en categorías 4.ª y 5.ª, en plantas baja y primera.

Terciario recreativo (TR), en categoría 5.ª, en planta baja.

Dotacional privado, en plantas baja y primera.

Dotacional público, en plantas baja y primera.

Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de techo potencialmente edificable siempre que la superficie media de la vivienda sea inferior a 120 m². Se deberá proyectar una plaza y media (1,50) de aparcamiento por cada 100 m² construidos de techo potencialmente edificable siempre que la superficie media de la vivienda sea superior a 120 m².

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR ESPECIES ARBOREAS DE PROTECCION

De aplicación a las parcelas residenciales R.U.2-VLI, R.U.3-VLI y R.U.6-VLI, situadas al sur del vial V-69 y la R.U.1-VLI situada al norte del citado vial.

El desarrollo de las parcelas situadas próximas a las zonas de mayor valor ambiental y paisajístico que presenten ejemplares aislados de encinas de gran porte deberá tener en cuenta su ubicación para tratar de garantizar su conservación así como la menor afectación posible al resto de vegetación natural presente.

Se deberán incorporar para el mantenimiento de los espacios con vegetación natural a preservar las determinaciones que resulten del Plan de Ordenación y Conservación de los Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial.

En el proyecto de edificación y urbanización interior de las parcelas se asegurará que el impacto del conjunto de las instalaciones sea

mínimo, mediante soluciones constructivas que aprovechen la topografía, adaptándose al máximo al terreno. Asimismo garantizará la menor afección al arbolado y a la restante vegetación preexistente en la parcela, debiendo adaptarse los proyectos para tratar de evitar afectar a ejemplares de encina de gran porte. En el consiguiente proyecto de edificación y urbanización interior de las parcelas se deberán tener en cuenta las siguientes premisas:

1. Salvo que se cuente con autorización expresa de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, se conservarán todos los ejemplares arbóreos y arbustivos existentes que sea posible. Especialmente aquellos ejemplares de encina de gran porte, con diámetro de tronco superior a 40cm.

2. Cualquier actuación que implique descuaje de cubiertas vegetales de matorral o arbolado, requerirá autorización previa de la delegación provincial de agricultura y medio ambiente, por aplicación del artículo 49.2 de la Ley 3 de 2008, de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha.

En el caso de hubiera presencia de «especies declaradas protegidas» o de «ejemplares singulares» sería de aplicación el artículo 41 del Decreto 73 de 1990, que establece:

«Se prohíbe la corta o arranque de especies declaradas protegidas y de ejemplares declarados singulares. La poda o cualquier otra acción requerirá autorización previa de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Agricultura, que podrán otorgarla cuando no se ponga en peligro su supervivencia».

Los propietarios de fincas que deseen realizar operaciones de arranque de pies del arbolado que se detalla, deberán observar lo establecido en los artículos 46 y siguientes del Decreto 73 de 1990.

El artículo 46 de Decreto 73 de 1990 establece:

«Los propietarios de fincas que deseen realizar en ellas el arranque, corta o poda de pies de encina, alcornoque, quejigo, robles hayas y pies arbóreos y arbustivos de formaciones en galería de especies rupícolas, tendrán que solicitarlo de las Delegaciones Provinciales de la consejería de agricultura, haciendo constar los datos necesarios para su cuantificación así como para identificar las parcelas donde se pretenden realizar dichas operaciones. Las delegaciones resolverán sobre las peticiones formuladas, todo ello sin perjuicio de las competencias que correspondan, en su caso, a otros organismos de la administración».

El artículo 47 de Decreto 73 de 1990 establece:

«Las operaciones a que se se refiere el artículo anterior, así como las de resalveo, cuya finalidad sea el aprovechamiento para uso doméstico dentro de la propia explotación, deberán ser notificadas a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Agricultura con una antelación no inferior a veinte días. En las citadas notificaciones se especificarán los datos necesarios para su identificación, localización y cuantificación.»

El artículo 48 de Decreto 73 de 1990 establece:

«Los propietarios de montes que deseen efectuar en los mismos operaciones de roza, descuaje, quema, aprovechamiento selectivo y cualquier otra acción que incida negativamente sobre las agrupaciones de matorral con estrato principal de gran diversidad, conocida como «mancha» o «garriga», deberán solicitarlo de las Delegaciones provinciales de la Consejería de Agricultura, que resolverán sobre las peticiones formuladas».

El artículo 49 de Decreto 73 de 1990 establece:

«A efectos de identificación de las agrupaciones anteriores se considera «mancha» a la formada fundamentalmente por las especies siguientes: encina, alcornoque, quejigo y rebollo en el estrato arbóreo, que podrán presentarse simultánea o independientemente; y, asociadas a las anteriores, las mismas especies en estado arbustivo junto con madroño, brezos, labiérnago, agracejo, lentiscos, cornicabra, y majuelo. El carácter de esta agrupación no estará condicionado a la ausencia de alguna o algunas de estas especies sino a su diversidad y espesura».

El artículo 50 de Decreto 73 de 1990 establece:

«La agrupación denominada «garriga» estará caracterizada por la presencia de encina y quejigo en el estrato arbóreo, en forma de pies aislados, y en el arbustivo por coscoja asociada con enebros, sabinas, romero, retama y aulaga».

3. En la ordenanza municipal sobre conservación del medio urbano del municipio de Toledo («Boletín Oficial» de la provincia de Toledo de 23 de julio de 1993), se indican las medidas a tomar para el caso de afectar algún ejemplar de arbolado, para minimizar las afecciones y tomar las correspondientes medidas compensatorias. Ello se concreta en el Título III, las condiciones de protección del patrimonio arbóreo, se detallan en los artículos 59 y siguientes. En resumen se indica que para la tala del arbolado será precisa la obtención de la previa licencia municipal; se incluirá en la licencia de obra la

obligación de reponer todos los árboles y setos que hubiesen de afectarse por la misma, con implantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos por el promotor de las obras; En el supuesto excepcional de tener que retirar algún árbol se impondrá la plantación del mismo número de unidades-año que los que se reponen (es decir, por ejemplo, un árbol de cincuenta años equivale a cinco árboles de diez años). Se marcará en plano a escala 1:500 la presencia de arbolado, con detalles sobre los ejemplares (especie, edad, fotografías...).

A la hora de pedir licencia de edificación se tendrá en cuenta las recomendaciones del Estudio sobre Impacto de Ruidos.

6.2. RP. Residencial plurifamiliar libre.

Condiciones de volumen.

Las superficies construidas, número de viviendas y edificabilidad se detallan en las tablas adjuntas.

Parcela mínima.

La superficie mínima de la parcela será de quinientos (500) m² salvo en parcelas que se segreguen destinadas a instalaciones. El frente de fachada mínimo se fija en 10 m. La geometría de la parcela debe permitir inscribir un círculo de 10 m de diámetro Los proyectos unitarios que desarrollen una zona podrán destinar una zona de la parcela privada sin limitación de superficie para uso mancomunado, quedando el resto para uso privado. No obstante, se permite mancomunar las construcciones bajo rasante para aparcamientos y servicios comunes y los espacios libres dentro de una zona continua. En este caso se prohíbe el acceso rodado a cada una de las parcelas distinto del que se determine como común.

Alturas.

Se permiten baja más cinco plantas de altura como máximo, y baja más seis plantas en las parcelas RP20-VLI, RP21-VLI y RP22-VLI. No se establece número de plantas mínimo.

Altura libre mínima en los edificios

Sótanos y semisótanos: La altura libre mínima entre techo y suelo de sótano o semisótano será 2,50 m. El uso al que se destine la planta podrá obligar a incrementar esta altura libre mínima.

Planta baja: La altura libre mínima en planta baja de concurrencia pública será de 3,50 m.

Pisos: La altura libre mínima en plantas sobre rasante será de 2,50 m.

Superficie construida residencial y terciaria.

Parcela	Uso	Superf. parcela (m ²)	N.º max. alturas	N.º de viviendas	Superf. media viviendas (m ²)	Superf. residencial edific. (m ²)	Superf. terciaria edific. (m ²)	Coef. edificab.
RP13-VLI	Residencial Colectivo Libre	40.428,25	B+V	424	116,1677	49.255,11	0	1,22
RP14-VLI	Residencial Colectivo Libre	26.758,70	B+V	314	116,1677	36.476,66	4.973,45	1,55
RP15-VLI	Residencial Colectivo Libre	18.600,31	B+V	212	116,1677	24.627,55	4.409,86	1,56
RP16-VLI	Residencial Colectivo Libre	28.028,19	B+V	324	116,1677	37.638,34	6.297,02	1,57
RP17-VLI	Residencial Colectivo Libre	13.312,48	B+V	167	116,1677	19.400,01	3.556,78	1,72
RP18-VLI	Residencial Colectivo Libre	10.257,77	B+V	142	116,1677	16.495,81	1.554,52	1,76
RP19-VLI	Residencial Colectivo Libre	21.263,51	B+V	282	116,1677	32.759,29	3.783,52	1,72
RP20-VLI	Residencial Colectivo Libre	20.053,21	B+VI	276	116,1677	32.062,29	2.251,73	1,71
RP21-VLI	Residencial Colectivo Libre	24.007,22	B+VI	328	116,1677	38.103,01	1.961,09	1,67
RP22-VLI	Residencial Colectivo Libre	17.929,23	B+VI	222	116,1677	25.789,94	0	1,44
Subtotal Res.Colectiva Libre		220.638,87		2.691		312.608,00	28.787,97	
TOTAL RESIDENCIAL LIBRE		690.888,87		3.546		467.219	45.679,20	

La superficie edificable por parcela será como máximo la expuesta en el presente Plan Parcial de Mejora, no obstante el Proyecto de Reparcelación podrá contemplar el trasvase de edificabilidad y número de viviendas entre parcelas del mismo o diferente uso siempre y cuando no se modifiquen el aprovechamiento o número de viviendas global asignado. En caso de trasvase de edificabilidades entre parcelas de diferentes usos se deberán tener en cuenta los coeficientes de transformación recogidos en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Ocupación máxima.

Delimitada por las alineaciones oficiales define el área máxima de movimiento de las edificaciones sobre y bajo rasante y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones. Se establece una ocupación máxima sobre rasante del 80 por 100 y del 100 por 100 bajo rasante.

Retranqueos a fachada, fondo y linderos

Se establecen los siguientes retranqueos de la edificación con respecto a la alineación exterior:

Frente de fachada: Sin retranqueo mínimo obligatorio.

Linderos laterales: Sin retranqueo mínimo obligatorio.

Retranqueo a parcelas colindantes: Igual o superior a 3H/4. En el caso de paramentos de fachada ciegos la separación podrá reducirse a un mínimo de H/2. Este retranqueo podrá ser nulo si hay proyecto unitario o acuerdo entre los propietarios colindantes. Dicho acuerdo

de adosamiento deberá estar debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

La alineación fijada como obligatoria deberá respetarse en al menos un 70 por 100 de la longitud, salvo incompatibilidades con el condicionante indicado en el párrafo anterior, pudiéndose retranquear en el resto libremente.

En su caso, los espacios de retranqueo no edificados se podrán destinar a ajardinamiento o aparcamiento en superficie.

Condiciones estéticas.

En las parcelas donde se permite una altura de B+VI (parcelas RP20-VLI, RP21-VLI y RP22-VLI), se establecen las siguientes condiciones estéticas:

–Prohibición de colores disonantes, reflectantes y con brillos, estableciendo como colores aceptados la gama cromática que se integre mejor con el paisaje, debiendo realizar un estudio cromático junto con el proyecto de edificación.

–Los paneles solares y otras instalaciones se ubicarán en posiciones no visibles desde la vía pública y con el menor impacto posible respecto al conjunto histórico.

–Se deberá contar con el informe previo del órgano competente en materia de patrimonio histórico para todas las intervenciones que se realicen en las citadas parcelas.

Tipología de la edificación.

Edificación alineada a vial (EAV).

Edificación en manzana cerrada (EMC).

Edificación en manzana abierta (EMA).

Usos autorizados en manzanas residenciales (sin edificabilidad para uso terciario).

Se autoriza como uso característico el uso de residencial en vivienda plurifamiliar (RP).

Uso terciario comercial en categorías 5.^a ó 7.^a en planta baja.

Se permite el trasvase de edificabilidad entre ambos usos hasta un máximo del 15 por 100 de la edificabilidad total de la parcela.

Usos compatibles en manzanas residenciales (sin edificabilidad para uso terciario)

Terciario Comercial (TC), en categoría 5.^a, en planta baja.

Terciario Hotelero (TH), en categorías 4.^a y 5.^a, en plantas baja y primera.

Terciario Oficinas (TO), en categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a, en plantas baja y primera.

Terciario recreativo (TR), en categoría 5.^a, en planta baja.

Dotacional privado, en plantas baja y primera.

Dotacional público, en plantas baja y primera.

Usos autorizados en manzanas residenciales con edificabilidad para uso terciario.

RP14-VLI, RP15-VLI, RP16-VLI, RP17-VLI, RP18-VLI, RP19-VLI, RP20-VLI y RP21-VLI.

Uso de zona verde, aparcamiento en planta baja o inferior a la baja, cuartos o redes de instalaciones públicas o privadas sobre o bajo rasante, aseos o vestuarios comunitarios, instalaciones deportivas privadas o comunitarias al aire libre o cubiertas, y casetas de vigilancia. Estas instalaciones no computarán e afectos de edificabilidad.

Terciario Oficinas (TO), en categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a, en plantas baja y primera, en las parcelas citadas anteriormente.

Terciario Comercial (TC), en categoría 5.^a, en planta baja.

Terciario Hotelero (TH), en categoría 4.^a y 5.^a, en plantas baja y primera.

Terciario recreativo (TR), en categoría 5.^a, en planta baja.

Dotacional privado, en plantas baja y primera.

Dotacional público, en plantas baja y primera.

Usos compatibles en manzanas residenciales con edificabilidad para uso terciario

Dotacional privado, en todas las categorías.

Dotacional público, en todas las categorías.

Almacenes y talleres vinculados a un uso terciario

Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de techo potencialmente edificable residencial siempre que la superficie media de la vivienda sea inferior a 120 m². Se deberá proyectar una plaza y media (1,50) de aparcamiento por cada 100 m² construidos de techo potencialmente edificable siempre que la superficie media de la vivienda sea superior a 120 m². Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos de techo potencialmente edificable de uso terciario.

A la hora de pedir licencia de edificación se tendrá en cuenta las recomendaciones del Estudio sobre Impacto de Ruidos.

6.3. RP VP. Vivienda plurifamiliar protegida.

Condiciones de volumen.

Las superficies construidas, número de viviendas y edificabilidad se detallan en las tablas adjuntas.

Parcela mínima.

La superficie mínima de la parcela será de quinientos (500) m² salvo en parcelas que se segreguen destinadas a instalaciones. El frente de fachada mínimo se fija en 10 m. La geometría de la parcela debe permitir inscribir un círculo de 10 m de diámetro. Los proyectos unitarios que desarrollen una zona podrán destinar una zona de la parcela privada sin limitación de superficie para uso mancomunado, quedando el resto para uso privado. No obstante se permite mancomunar las construcciones bajo rasante para aparcamientos y servicios comunes y los espacios libres dentro de una zona continua. En este caso se prohíbe el acceso rodado a cada una de las parcelas distinto del que se determine como común.

Alturas.

Se permiten baja más cinco plantas de altura como máximo, y baja más seis plantas en las parcelas RP33-VP y RP34-VP. No se establece número de plantas mínimo.

Altura libre mínima en los edificios

Sótanos y semisótanos La altura libre mínima entre techo y suelo de sótano o semisótano será 2,50 m. El uso al que se destine la planta podrá obligar a incrementar esta altura libre mínima.

Planta baja: La altura libre mínima en planta baja de concurrencia pública será de 3,50 m.

Pisos: La altura libre mínima en plantas sobre rasante será de 2,50 m

Superficie construida residencial y terciaria

Parcela	Uso	Superf. parcela (m ²)	N.º max. alturas	N.º de viviendas	Superf. media viviendas (m ² e)	Superf. residencial edific. (m ² e)	Superf. terciaria edific. (m ² e)	Coef. edificab.
RP23-VP	Res. Colectivo de Protección	26.242,33	B+V	336	131,7592	44.271,10	0	1,69
RP24-VP	Res. Colectivo de Protección	36.552,03	B+V	374	131,7592	49.277,95	1.960,79	1,40
RP25-VP	Res. Colectivo de Protección	11.175,53	B+V	156	131,7592	20.554,44	0	1,84
RP26-VP	Res. Colectivo de Protección	18.265,75	B+V	198	131,7592	26.088,32	0	1,43
RP27-VP	Res. Colectivo de Protección	9.707,56	B+V	142	131,7592	18.709,81	0	1,93
RP28-VP	Res. Colectivo de Protección	11.917,01	B+V	168	131,7592	22.135,55	0	1,86
RP29-VP	Res. Colectivo de Protección	14.236,50	B+V	172	131,7592	22.662,58	3.805,43	1,86
RP30-VP	Res. Colectivo de Protección	9.736,38	B+V	146	131,7592	19.236,84	2.308,10	2,21
RP31-VP	Res. Colectivo de Protección	8.019,47	B+V	112	131,7592	14.757,03	0	1,84
RP32-VP	Res. Colectivo de Protección	9.650,44	B+V	110	131,7592	14.493,51	1.060,42	1,61
RP33-VP	Res. Colectivo de Protección	18.458,10	B+VI	278	131,7592	36.629,06	0	1,98
RP34-VP	Res. Colectivo de Protección	16.376,97	B+VI	172	131,7592	22.662,80	0	1,38
TOTAL RESIDENCIAL PROTECCIÓN		190.338,07		2.364		311.479,00	9.134,74	
TOTAL RESIDENCIAL		881.226,94		5.910		778.698	54.813,94	

Ocupación máxima.

Delimitada por las alineaciones oficiales define el área máxima de movimiento de las edificaciones sobre y bajo rasante y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones. Se establece una ocupación máxima sobre rasante del 80 por 100 y del 100 por 100 bajo rasante.

Retranqueos a fachada, fondo y linderos.

Se establecen los siguientes retranqueos de la edificación con respecto a la alineación exterior:

Frente de fachada: Sin retranqueo mínimo obligatorio.

Linderos laterales: Sin retranqueo mínimo obligatorio.

Retranqueo a parcelas colindantes: Igual o superior a 3H/4. En el caso de paramentos de fachada ciegos la separación podrá reducirse a un mínimo de H/2. Este retranqueo podrá ser nulo si hay proyecto unitario o acuerdo entre los propietarios colindantes. Dicho acuerdo de adosamiento deberá estar debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

La alineación fijada como obligatoria deberá respetarse en al menos un 70 por 100 de la longitud, salvo incompatibilidades con el condicionante indicado en el párrafo anterior, pudiéndose retranquear en el resto libremente.

En su caso, los espacios de retranqueo no edificados se podrán destinar a ajardinamiento o aparcamiento en superficie.

Condiciones estéticas.

En las parcelas donde se permite una altura de B+VI (parcelas RP33-VP y RP34-VP), se establecen las siguientes condiciones estéticas:

–Prohibición de colores disonantes, reflectantes y con brillos, estableciendo como colores aceptados la gama cromática que se integre mejor con el paisaje, debiendo realizar un estudio cromático junto con el proyecto de edificación.

–Los paneles solares y otras instalaciones se ubicarán en posiciones no visibles desde la vía pública y con el menor impacto posible respecto al conjunto histórico.

–Se deberá contar con el informe previo del órgano competente en materia de patrimonio histórico para todas las intervenciones que se realicen en las citadas parcelas.

Tipología de la edificación.

- Edificación alineada a vial (EAV).
- Edificación en manzana cerrada (EMC).
- Edificación en manzana abierta (EMA).

Usos autorizados en manzanas residenciales (sin edificabilidad para uso terciario).

Se autoriza como uso característico el uso de residencial en vivienda plurifamiliar (RP).

Uso terciario comercial en categorías 5.^a ó 7.^a en planta baja

Se permite el trasvase de edificabilidad entre ambos usos hasta un máximo del 15 por 100 de la edificabilidad total de la parcela.

Usos compatibles en manzanas residenciales (sin edificabilidad para uso terciario)

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

Usos autorizados en manzanas residenciales con edificabilidad para uso terciario.

RP24-VP, RP29-VP, RP30-VP Y RP32-VP.

Uso de zona verde, aparcamiento en planta baja o inferior a la baja, cuartos o redes de instalaciones públicas o privadas sobre o bajo rasante, aseos o vestuarios comunitarios, instalaciones deportivas privadas o comunitarias al aire libre o cubiertas, y casetas de vigilancia. Estas instalaciones no computarán e afectos de edificabilidad.

- Terciario Oficinas (TO), en todas las categorías.
- Terciario Comercial (TC), en todas las categorías en planta baja.
- Terciario Hotelero (TH), en todas las categorías, en plantas baja y primera.
- Terciario recreativo (TR), en todas las categorías en planta baja.
- Dotacional privado, en plantas baja y primera.
- Dotacional público, en plantas baja y primera.
- Recreativo (TR), en categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a, 5.^a y 6.^a.

Usos compatibles en manzanas residenciales con edificabilidad para uso terciario

- Dotacional privado, en todas las categorías.
- Dotacional público, en todas las categorías.
- Almacenes y talleres vinculados a un uso terciario

Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de techo potencialmente edificable residencial siempre que la superficie media de la vivienda sea inferior a 120 m². Se deberá proyectar una plaza y media (1,50) de aparcamiento por cada 100 m² construidos de techo potencialmente edificable siempre que la superficie media de la vivienda sea superior a 120 m². Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos de techo potencialmente edificable de uso terciario.

A la hora de pedir licencia de edificación se tendrá en cuenta las recomendaciones del Estudio sobre Impacto de Ruidos.

6.4. T. Terciario.

Condiciones de volumen.

Las superficies construidas, y edificabilidad se detallan en la tabla adjunta

Parcela mínima.

La superficie mínima de la parcela será de quinientos (500) m² salvo en parcelas que se segreguen destinadas a instalaciones.

Alturas.

Se permite baja más cuatro plantas de altura como máximo. No se establece número de plantas mínimo.

Superficie construida terciaria

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS TERCIARIOS
SECTOR PP-12 PINEDO - VALDECUBAS 2 (TOLEDO)

PARCELA	TIPO DE TERCIARIO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE TERCIARIA EDIFIC. (m2e)	COEF. EDIFICABILIDAD
T 01	Por definir	665,64	1.315,21	1,98
T 02	Por definir	3.342,00	9.904,98	2,96
T 03	Por definir	1.008,78	1.993,21	1,98
T 04	Por definir	4.290,86	4.239,07	0,99
T 05	Por definir	19.546,48	39.720,59	2,03
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO				
PRIVADO-CAMPO DE GOLF	Hotelero	740.888,63	6.000,00	
EQUIPAMIENTO EN				
PARCELAS RESIDENCIALES	Por definir		54.813,94	
TOTAL		769.742,39	117.987,00	

Ocupación máxima.

Delimitada por las alineaciones oficiales define el área máxima de movimiento de las edificaciones sobre y bajo rasante y determina la zona susceptible de ser ocupada por las edificaciones. Se establece una ocupación máxima del 100 por 100.

Retranqueos a fachada.

No se establece retranqueo a la alineación de fachada.

Retranqueo a linderos.

No se establece retranqueo a linderos

Retranqueo al fondo.

No se establece retranqueo a fondo

Tipología de la edificación.

- Edificación aislada exenta (EAE).
- Edificación aislada adosada (EAA).

Usos autorizados.

Se autoriza como uso característico el uso Terciario (T), en las siguientes categorías:

- Comercial (TC), en todas las categorías.
- Hotelero (TH), en todas las categorías.
- Oficinas (TO), en todas las categorías.
- Recreativo (TR), en categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a, 5.^a y 6.^a.

Usos compatibles.

- Dotacional privado, en todas las categorías.
- Dotacional público, en todas las categorías.
- Almacenes y talleres vinculados a un uso terciario.

Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos de techo potencialmente edificable de uso terciario o dotacional.

Coefficiente de ponderación.

El coeficiente de ponderación a considerar para el proyecto de reparcelación, del uso terciario (en las parcelas donde no se define el tipo de terciario) será de 1,39.

A la hora de pedir licencia de edificación se tendrá en cuenta las recomendaciones del Estudio sobre Impacto de Ruidos.

6.5. D-CU-DE. Dotacional Equipamiento Deportivo Privado.

Ambito.

Corresponde con la zona situada al oeste del sector que se destina a ubicar un uso dotacional privado.

Parcela mínima.

La superficie mínima de la parcela será de diez mil (10.000) m² salvo en parcelas que se segreguen destinadas a instalaciones.

Alturas.

Se permiten dos plantas de altura como máximo (B+I). No se establece número de plantas mínimo.

Superficie construida.

Se permite una superficie construida máxima de 6.000 m2.

Ocupación máxima.

No se establece limitación de ocupación sobre rasante ni bajo rasante.

Retranqueos a fachada. Linderos y fondo.

No se establece retranqueo a la alineación de fachada. No se establece retranqueo a linderos. No se establece retranqueo a fondo.

Tipología de la edificación.

- Manzana abierta (EMA).
- Edificación aislada exenta (EAE).
- Edificación aislada adosada (EAA).

Usos autorizados.

Se autoriza como uso característico el uso Dotacional Deportivo (D-CU-DE), en todas las categorías y como complemento del mismo el uso hotelero. Se prevé, dentro del equipamiento deportivo privado previsto en el Plan Parcial de Mejora, el desarrollo de un Campo de Golf.

Usos compatibles.

- Dotacional privado, en todas las categorías.
- Dotacional público, en todas las categorías.
- Comercial (TC), en planta baja. Hotelero (TH), en todas las categorías.
- Oficinas (TO), en todas las categorías.
- Recreativo (TR), en categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a, 5.^a y 6.^a.
- Almacenes y talleres vinculados a un uso terciario.

Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos de techo potencialmente edificable de uso terciario o dotacional.

Condiciones de desarrollo.

En la parcela dotacional de equipamiento deportivo privado, donde se prevé el desarrollo de un campo de golf, con autorización de equipamiento hotelero, se establecen las siguientes condiciones de desarrollo:

–Se establece un área de movimiento del equipamiento hotelero, reflejándose dicha área en el plano de ordenación del Sector.

–Se deberá contar con el informe previo del órgano competente en materia de patrimonio histórico para todas las intervenciones que se realicen en la citada parcela.

–El dotacional privado deberá tener un informe previo, positivo y vinculante de la Consejería de Medio Ambiente y de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura de Toledo al solicitar la licencia de edificación en la citada parcela dotacional.

6.6. SLDP. Dotacional Equipamiento Público.**Condiciones de volumen.**

No se establece edificabilidad máxima.

Alturas.

Se permiten tres (3) plantas de altura como máximo, a excepción de la parcela SLDP01, donde solo se permite una (1) planta. No se establece número de plantas mínimo.

Ocupación máxima.

No se establece ocupación máxima. No se establece limitación de ocupación bajo rasante.

Retranqueos.

Se establece un retranqueo de tres metros a los linderos de las parcelas residenciales o terciarias colindantes.

No se establece retranqueo alguno en las alineaciones de las calles ni a las zonas verdes.

Parcela mínima.

No se establece.

Tipología de la edificación.

Se permite composición libre con las tipologías:

- Aislada Exenta (EAE).
- Específica (ETE).

Usos autorizados.

- 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.

Aparcamientos.

Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos de techo potencialmente edificable dotacional.

Dotaciones	M ² Superficie
SLDP01	27.899,20
SLDP02 (DEDU)	60.227,89
SLDP03 (DEDU)	12.483,87
SLDP04 (D-CU-DE)	41.565,06
SLDP05	10.493,58
SLDP06	6.891,21
SLDP07	7.934,63
SLDP08	3.295,42
SLDP09 (DEDU)	7.283,27
SLDP10 (D-CU-DE)	6.904,12
Total	184.978,25

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS PARCELAS PROXIMAS AL ENCINAR

De aplicación a las parcelas dotacionales SLDP-01; SLDP-02 y SLDP-05, situadas al Norte del vial V-69.

El desarrollo de las parcelas situadas próximas a las zonas de mayor valor ambiental y paisajístico que presenten ejemplares aislados de encinas de gran porte deberá tener en cuenta su ubicación para tratar de garantizar su conservación así como la menor afección posible al resto de vegetación natural presente.

Para ello el Plan Parcial de Mejora establece la necesidad de contar con un informe previo, positivo y vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, y de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura de Toledo al solicitar la licencia de edificación de las citadas parcelas dotacionales (SLDP 01, 02 y 05).

Se deberán incorporar para el mantenimiento de los espacios con vegetación natural a preservar las determinaciones que resulten del Plan de Ordenación y Conservación de los Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial.

En el proyecto de edificación y urbanización interior de las parcelas se asegurará que el impacto del conjunto de las instalaciones sea mínimo, mediante soluciones constructivas que aprovechen la topografía, adaptándose al máximo al terreno. Asimismo garantizará la menor afección al arbolado y a la restante vegetación preexistente en la parcela, debiendo adaptarse los proyectos para tratar de evitar afectar a ejemplares de encina de gran porte. En el consiguiente proyecto de edificación y urbanización interior de las parcelas se deberán tener en cuenta las siguientes premisas:

1. Salvo que se cuente con autorización expresa de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, se conservarán todos los ejemplares arbóreos y arbustivos existentes que sea posible. Especialmente aquellos ejemplares de encina de gran porte, con diámetro de tronco superior a 40cm.

2. Cualquier actuación que implique descuaje de cubiertas vegetales de matorral o arbolado, requerirá autorización previa de la delegación provincial de agricultura y medio ambiente, por aplicación del artículo 49.2 de la Ley 3 de 2008, de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha.

En el caso de hubiera presencia de «especies declaradas protegidas» o de «ejemplares singulares» sería de aplicación el artículo 41 del Decreto 73 de 1990, que establece:

«Se prohíbe la corta o arranque de especies declaradas protegidas y de ejemplares declarados singulares. La poda o cualquier otra acción requerirá autorización previa de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Agricultura, que podrán otorgarla cuando no se ponga en peligro su supervivencia».

Los propietarios de fincas que deseen realizar operaciones de arranque de pies del arbolado que se detalla, deberán observar lo establecido en los artículos 46 y siguientes del Decreto 73 de 1990.

El artículo 46 de Decreto 73 de 1990 establece:

«Los propietarios de fincas que deseen realizar en ellas el arranque, corta o poda de pies de encina, alcornoque, quejigo, robles hayas y pies arbóreos y arbustivos de formaciones en galería de especies rupícolas, tendrán que solicitarlo de las Delegaciones provinciales de la consejería de agricultura, haciendo constar los datos necesarios para su cuantificación así como para identificar las parcelas donde se pretenden realizar dichas operaciones. Las delegaciones resolverán sobre las peticiones formuladas, todo ello sin perjuicio de las competencias que correspondan, en su caso, a otros organismos de la administración».

El artículo 47 de Decreto 73 de 1990 establece:

«Las operaciones a que se refiere el artículo anterior, así como las de resalveo, cuya finalidad sea el aprovechamiento para uso doméstico dentro de la propia explotación, deberán ser notificadas a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Agricultura con una antelación no inferior a veinte días. En las citadas notificaciones se especificarán los datos necesarios para su identificación, localización y cuantificación».

El artículo 48 de Decreto 73 de 1990 establece:

«Los propietarios de montes que deseen efectuar en los mismos operaciones de roza, descuaje, quema, aprovechamiento selectivo y cualquier otra acción que incida negativamente sobre las agrupaciones de matorral con estrato principal de gran diversidad, conocida como «mancha» o «garriga», deberán solicitarlo de las Delegaciones provinciales de la Consejería de Agricultura, que resolverán sobre las peticiones formuladas».

El artículo 49 de Decreto 73 de 1990 establece:

«A efectos de identificación de las agrupaciones anteriores se considera «mancha» a la formada fundamentalmente por las especies siguientes: encina, alcornoque, quejigo y rebollo en el estrato arbóreo, que podrán presentarse simultánea o independientemente; y, asociadas a las anteriores, las mismas especies en estado arbustivo junto con madroño, brezos, labiérnago, agracejo, lentiscos, cornicabra, y majuelo. El carácter de esta agrupación no estará condicionado a la ausencia de alguna o algunas de estas especies sino a su diversidad y espesura».

El artículo 50 de Decreto 73 de 1990 establece:

«La Agrupación denominada «garriga» estará caracterizada por la presencia de encina y quejigo en el estrato arbóreo, en forma de pies aislados, y en el arbustivo por coscoja asociada con enebros, sabinas, romero, retama y aulaga.»

3. En la ordenanza municipal sobre conservación del medio urbano del municipio de Toledo («Boletín Oficial» de la provincia de Toledo de 23 de julio de 1993), se indican las medidas a tomar para el caso de afectar algún ejemplar de arbolado, para minimizar las afecciones y tomar las correspondientes medidas compensatorias. Ello se concreta en el título III, las condiciones de protección del patrimonio arbóreo, se detallan en los artículos 59 y siguientes. En resumen se indica que para la tala del arbolado será precisa la obtención de la previa licencia municipal; se incluirá en la licencia de obra la obligación de reponer todos los árboles y setos que hubiesen de afectarse por la misma, con implantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos por el promotor de las obras; en el supuesto excepcional de tener que retirar algún árbol se impondrá la plantación del mismo número de unidades-año que los que se reponen (es decir, por ejemplo, un árbol de cincuenta años equivale a cinco árboles de diez años). Se marcará en plano a escala 1:500 la presencia de arbolado, con detalles sobre los ejemplares (especie, edad, fotografías...).

A la hora de pedir licencia de edificación se tendrá en cuenta las recomendaciones del Estudio sobre Impacto de Ruidos.

6.7. DV. Dotacional de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Ambito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona verde en el presente Plan Parcial, que se constituyen como los espacios destinados a jardines y áreas de juego y recreo.

Condiciones de volumen.

Edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

Se permiten edificaciones auxiliares que se ajustarán a las características físicas y funcionales del espacio libre o la zona verde. Se permiten las ocupaciones bajo rasante.

Alturas.

Se permite una planta de altura como máximo, equivalente a cuatro (4,00) metros de altura geométrica.

Retranqueos.

Se establece un retranqueo de tres metros a los linderos de las parcelas residenciales o terciarias colindantes. No se establece retranqueo alguno en las alineaciones de las calles ni a las parcelas dotacionales.

Tipología de la edificación.

Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

Usos autorizados.

Se autoriza los usos e instalaciones habituales en estas zonas con carácter general, y que sirvan de apoyo a las zonas verdes y espacios libres. En las zonas de encinar clasificadas como sistema general de zonas verdes se debe cumplir con el plan de control y vigilancia que se apruebe por la Consejería de Medio Ambiente.

Aparcamientos.

No se establece dotación alguna de aparcamiento.

Zonas verdes Parques	M ² Superficie
DV P 01	165.166,17
DV P 02	25.917,57
DV P 03	83.796,68
DV P 04	39.844,83
DV P 05	36.014,18
TOTAL	350.739,43

Zonas verdes Jardines	M ² Superficie
DV J 01	4.234,51
DV J 02	4.871,09
DV J 03	4.560,35
DV J 04	13.525,76
DV J 05	5.923,03
DV J 06	17.878,77
DV J 07	8.751,33
DV J 08	10.615,22
DV J 09	13.947,08
TOTAL	84.307,14

Total Zonas verdes	M ² Superficie
DV J	84.307,14
DV P	350.739,43
TOTAL	435.046,57

6.8. DC. Dotacional de Comunicaciones y Red Viaria.

Ambito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies que componen e integran la red viaria del presente Plan Parcial de Mejora. Se tendrá en cuenta la Ordenanza Municipal de Circulación, movilidad y tráfico del Ayuntamiento de Toledo.

Condiciones de volumen.

En estas zonas no se permite edificación alguna, a excepción de las construcciones que permita el Ayuntamiento dentro de sus competencias.

Usos autorizados.

Se autorizan los correspondientes a circulación rodada en las calzadas, y circulación peatonal en las aceras. El aparcamiento se permitirá en las zonas que expresamente se indiquen por el Ayuntamiento. Las operaciones de carga y descarga se deberán realizar en el interior de las parcelas.

Condiciones estéticas.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria con un amueblamiento y una señalización adecuados, y con un mantenimiento y uso decoroso.

6.9. DEIS. Dotacional de Infraestructuras

Ambito de la ordenanza.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructuras en el presente Plan Parcial de Mejora. Tales zonas están destinadas a ubicar cualquier tipo de infraestructura necesaria para el buen funcionamiento de los servicios previstos en el plan parcial o de los que pudieran existir en un futuro.

Condiciones de volumen.

No se establece, debiéndose justificar en cada caso en concreto.

Alturas.

Se permite una (1) planta de altura como máximo, equivalente a cuatro (4,00) metros de altura geométrica. Dicha altura se podrá aumentar en caso necesario y en función de la instalación a realizar, debiéndose justificar en todo caso. El centro de transformación deberá ser subterráneo.

Retranqueos.

No se establecen a ningún lindero, si bien se deben cumplir la reglamentación específica de cada instalación.

Tipología de la edificación.

Composición libre, en función de las características del volumen establecido.

Usos autorizados.

Se autorizan las instalaciones destinadas a garantizar o mejorar las infraestructuras del sector.

Aparcamientos.

No se establece dotación alguna de aparcamiento.

7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

En el presente Plan Parcial de Mejora es necesario formular el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), donde se incluye la «Casa de Pinedo» perteneciente al Sector PP12, transcribiéndose a continuación dicho documento:

1. Memoria descriptiva y justificativa.

Antecedentes y normativa de aplicación (OE).

Este documento cumplimenta el requerimiento de la Delegación

Provincial de Toledo de la Consejería de Educación y Cultura al respecto de incluir en el Plan Parcial el Catálogo de los bienes inmuebles a proteger.

El documento tiene por objeto cumplir con lo determinado en el artículo 48 del RPLOTAU que establece:

1. Cuando forme parte del Plan de Ordenación Municipal (POM), el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá redactarse en los términos previstos en el artículo 67 y concordantes de este Reglamento.

Asimismo en el artículo 65 del RPLOTAU se establece:

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles y los espacios considerados de valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, y los conceptuados bien como determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional, bien como representativos del acervo cultural común o por razones paisajísticas o naturales.

La inclusión de este Catálogo de los bienes por él identificados implica su inclusión en el régimen especial definido en la legislación citada, a la vez que hace que las obras que sobre ellos se hay de realizar estará condicionada a los derechos y deberes establecidos al respecto.

La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento parcial implica asimismo para los bienes incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez de la declaración de utilidad pública que la abre la vía de la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que establece el Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, publicado en el DOCM de 21 de mayo de 2010.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación de expediente o declaración de Bien de Interés Cultural se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso compete.

No es objeto de este documento los aspectos relativos al protección arqueológica dentro del ámbito del plan parcial PP.12, que ya se han recogido con antelación.

En este documento se describen los bienes inmuebles patrimoniales que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en la siguiente legislación, dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Pinedo (PP.12):

–Ley 16 de 1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

–Reglamento que desarrolla la citada Ley 16 de 1985, de 10 de enero de 1986.

–Ley 4 de 1990, de 25 de mayo, de Patrimonio de Castilla-La Mancha (DOCM de 13 de junio y BOE de 14 de septiembre).

–Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU (DOCM de 21 de mayo).

–Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2 de 1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, en adelante RPLOTAU (DOCM de 28 de septiembre).

–Decreto 242 de 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 (en adelante RSRLOTAU).

–Decreto 177 de 2010, de 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242 de 2004, de 27 de julio (DOCM de 6 de julio).

–Decreto 178 de 2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM de 7 de julio).

–Decreto 29 de 2011, de 19 de abril, 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 de 29 de abril).

–Decreto 34 de 2011, de 26 de abril, 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 de abril).

Criterios de catalogación (OE).

Para conocer los criterios de catalogación se ha acudido a lo establecido en la normativa sectorial, así como en lo establecido en la Comisión Provincial de Patrimonio de Toledo, dependiente de la Consejería, por ser la competente en este asunto.

Los técnicos de la citada comisión han reseñado los bienes que deben ser objeto de catalogación. Estos afectan, en el ámbito del presente Plan Parcial Pinedo a la construcción conocida como casa Pinedo, de la que se adjuntan las fotografías identificadoras de la misma.



Nivel de clasificación de los bienes (OE)

En el Reglamento de Planeamiento de la Ley se establecen en su artículo 68 los tres niveles de protección:

1. Nivel de protección integral. a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

2. Nivel de protección parcial. a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

3. Nivel de protección ambiental. a) En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

En función de tal descripción se considera que la construcción que nos ocupa conocida como Casa Pinedo debe catalogarse en el siguiente nivel:

Nivel de protección ambiental.

Tipos de obras en el nivel de protección ambiental (OE).

En este tipo de nivel de protección podrán autorizarse el siguiente tipo de obras:

–La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

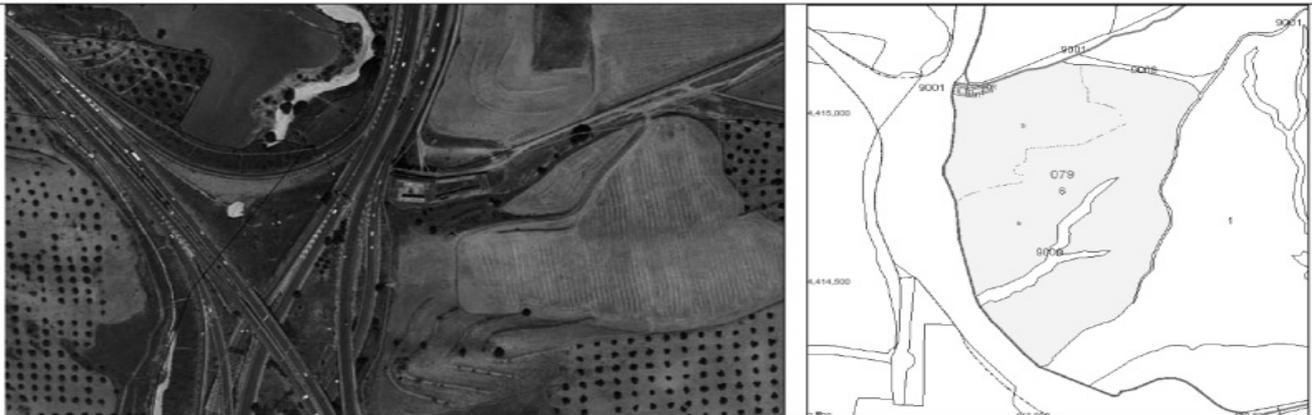
–La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Ficha individualizada de catálogo del Plan Parcial de Pinedo-PP.12 (OD)

De acuerdo con el Decreto 178 de 2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM de 7 de julio), se adjunta a continuación la ficha particularizada de la construcción a catalogar:

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. PLAN PARCIAL PINEDO. PP-12. TOLEDO
FICHA DE INVENTARIO**

Identificación	Denominación	Casa Pinedo
	Dirección catastral	Dehesa de Pinedo
	Tipo de yacimiento	Etnología
	Referencia catastral	Polígono 79. Parcela 6 45900A079000060000XR
	Tipo elemento	Construcción aislada
	Barrio/entidad	Plan Parcial PP.12 Pinedo
	Tipo de suelo	Suelo urbanizable



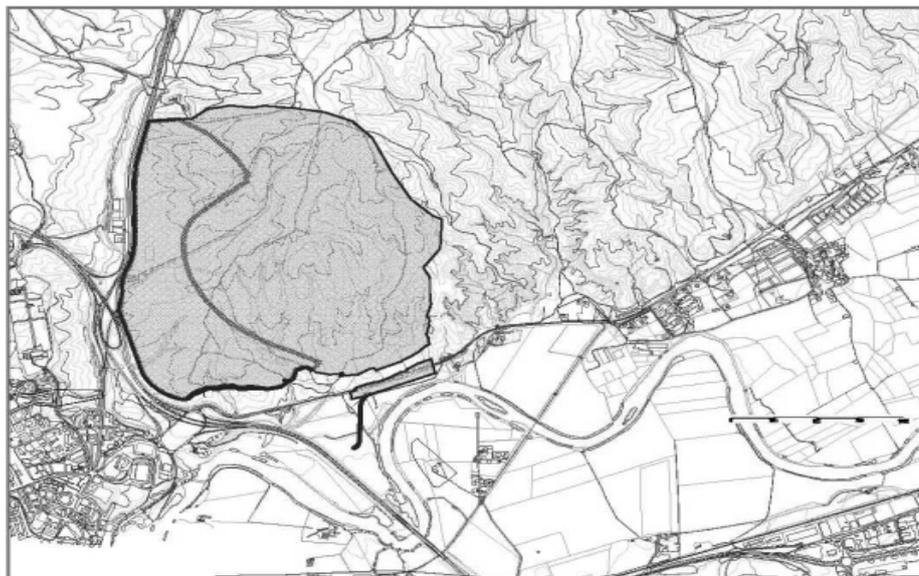
ORTOFOTO Y SITUACION



Características del elemento catalogado			
Descripción	<p>Por su situación Se localiza dentro de la finca de Pinedo, al Norte de la ciudad de Toledo, al este de la autovía Madrid-Toledo, que discurre paralela a la actual Cañada Real Galiana.</p> <p>Descripción del entorno Se sitúa en una tenue vaguada, en un entorno en el que predominan las suaves dehesas, y cuyo uso tradicional del suelo es el cultivo del cereal y del olivar. Sin embargo, en la actualidad, la práctica más frecuente de esta finca es la cinegética.</p> <p>Observaciones Amplia finca cercana a Toledo que fue expropiada parcialmente por el Distrito Forestal para ser repoblada con pinos. En 1752 pertenecía al Hospital de Santa Cruz, midiendo 942 fanegas, de las que 270 eran de secano, 672 de pasto y 900 olivas. Contaba también con una era empedrada de media fanega de superficie, una alquería o casa de labor. La conocida como "senda galiana" discurre en dirección a Zaragoza y a las Galias después. Era la cañada que desde el suroeste de Toledo atravesaba el Tajo y bordeando el noroeste del Casco histórico de Toledo, atravesaba la Vega Baja y se bifurcaba a la altura de Buenavista en dos ramales, uno hacia el norte y áreas de Madrid, y otro hacia el este (Aranjuez). En el plano 1:25.000 aparece reseñada como cañada Real Riojana Galiana. Actualmente parte de su trazado coincide con el de las vías de comunicación actuales (CM-401).</p> <p>Estado de conservación Parcialmente deteriorado. Algunos muros presentan pérdidas del revoco exterior, e incluso algunas grietas de considerable importancia. El interior del corral alrededor del que se sitúan las edificaciones, está cubierto en gran parte por vegetación.</p> <p>Descripción de los Restos La casa tiene planta rectangular y dos patios. Los muros son fábrica con aparejo toledano, con algunas zonas de tapial encalado. Las cubiertas son a dos aguas. Hacia el Norte de la Casa se conserva una era de gran tamaño prácticamente completa: Era a la que Julio Porres ya hacía referencia. Destaca la presencia de un escudo heráldico en una de las fachadas de las edificaciones. Escudo, que por si solo, es considerado por la legislación como B.I.C. Al sur de la edificación, en una cárcava, encontramos restos de un posible arroyo, que sería el que abastecería a la finca. En la actualidad se encuentra totalmente seco.</p>		
Epoca	Siglo XVI-XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Deficiente
Tipología	Aislada	Uso original	Residencial. Labores del campo
Inventario	No		
BIC	Si, motivo heráldico.		
Entorno	No	Uso actual	Abandonada
<p>Observaciones Se encuentra dentro del ámbito de prevención B-8 de la Cata Arqueológica. Bibliografía: Julio Porres al referirse a esta casa afirma que <i>Contaba también con una era empedrada de media fanega de superficie, una alquería o casa de labor.</i></p>			

CONDICIONES DE PROTECCION			
Nivel protección	Ambiental	Usos propuestos	Dotacional Privado Terciario hotelero
Obras permitidas	Rehabilitación Ampliación	Acciones de mejora	Puesta en valor
<p>Observaciones Se encuentra enmarcada dentro de una zona destinada a un uso dotacional deportivo, para ubicar un campo de golf, dentro de la ordenación de un plan parcial. La construcción se enmarca dentro de la ordenanza de aplicación del plan parcial en la que se permite un uso lucrativo en esta zona. La ejecución de un nuevo uso permitirá la puesta en valor de la construcción.</p>			

**ANEXO MEMORIA:
FICHA RESUMEN DE LA ORDENACION
PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR PP.12. TOLEDO**



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR PINEDO-VALDECUBAS 2

PP-12

Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos del planeamiento de desarrollo.

DATOS BÁSICOS

Descripción: Área residencial de baja densidad y gran reserva para zonas verdes internas, compatibles con equipamientos privados

Uso global:	Residencial	nº de viviendas(OD):	5.910 viv
Superficie del sector CON S.G. (m2s):	3.147.052,00 m2s	Densidad SIN S.G.(OD)	24,45 viv/ha
Superficie del sector CON S.G. y sin la sup de dominio público hidráulico	3.139.894,13 m2s	Edificabilidad SIN S.G y sin Z.Dominio hidráulico.	0,37 m2/m2
Superficie del sector SIN S.G. (m2s):	2.417.117,34 m2s	Densidad bruta CON SG(viv/ha):	18,78 viv/ha
Superficie del sector sin S.G. y sin la sup de dominio público hidráulico	2.409.959,47 m2s	Edificabilidad bruta CON SG(viv/ha):	0,28 m2/m2

SUPERFICIES EDIFICABLES

1 Residencial unifamiliar (20%):	154.611 m2c
2 Residencial plurifamiliar (40%):	312.608 m2c
3 Residencial VP (40%):	311.479 m2c
4 Terciario:	117.987 m2c
5 Industrial:	0 m2c

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OBJETIVO

Residencial unifamiliar:	1,92	296.853 u.a.
Residencial plurifamiliar:	1,81	565.820 u.a.
Residencial VP:	1,00	311.479 u.a.
Terciario:	1,39	164.002 u.a.
Industrial:	0,58	0 u.a.

Superficie construida lucrativa TOTAL (m2c) **896.685 m2c**

TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO **1.338.155 u.a.**

Superficie Área de Reparto TOTAL (m2s): 3.139.894,13 m2s

APROVECHAMIENTO TIPO (u.a./m2s): 0,43 u.a./m2s

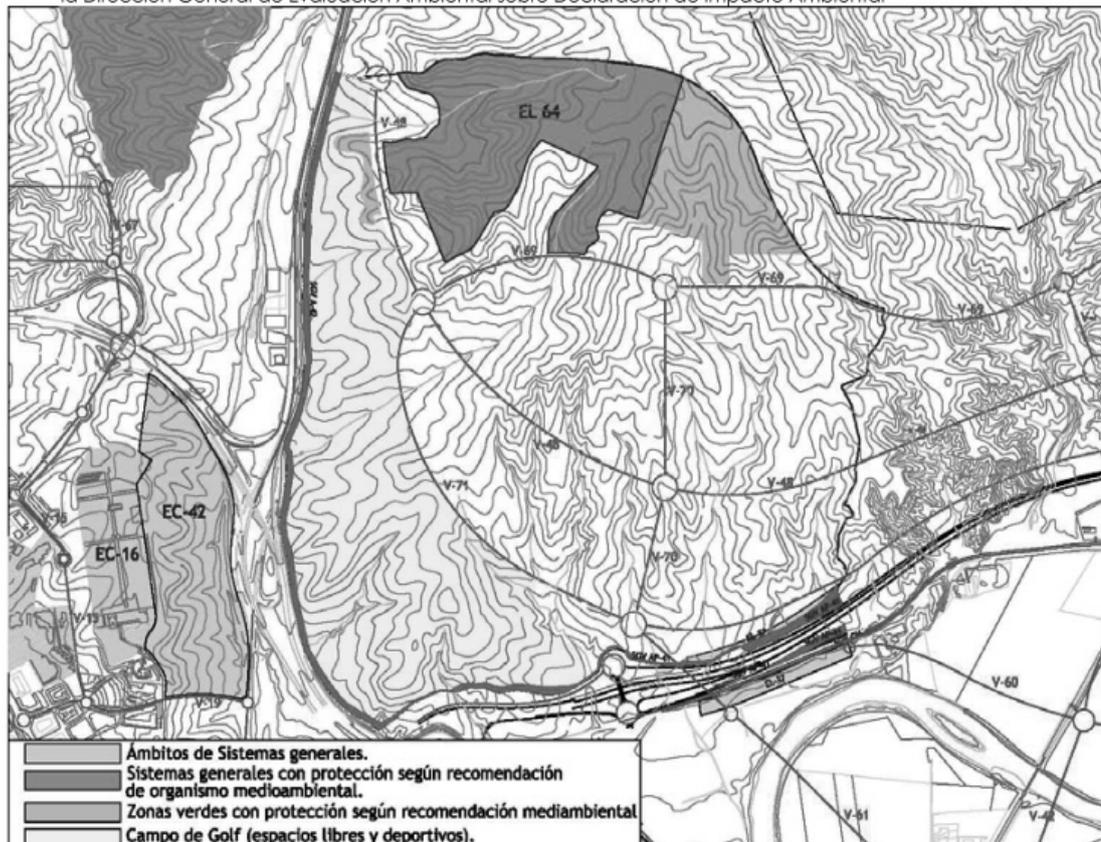
Deberá cederse el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto:

ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)

Zonas Verdes (m2): s/art.22 del RP y 68 del TRLOTAU	Dotaciones (m2): s/art.22 del RP y 68 del TRLOTAU
Aparcamiento: según estándares del Art.22 del RP del TRLOTAU	

CONDICIONES DE DESARROLLO. OBJETIVOS Y CRITERIOS. (OE)

- Creación de una oferta de suelo residencial de baja densidad completada con espacios libres y equipamientos privados.
- Respeto de las cuencas visuales protegidas que incluyen los pinares y encinares densos de alta calidad medioambiental.
- Se deberán preservar y mantener las masas arboladas de encinas integrándolas en el sistema general y en las zonas verdes locales.
- En la zona del campo de golf sólo se permitirá las construcciones deportivas y hoteleras hasta un máximo de 5.927,58 m2 construidos y prevaleciendo la condición de corredor paisajístico, minimizando el impacto visual de las instalaciones.
- Los únicos usos de titularidad privada permitidos en esta zona libre de edificación serán Campo de Golf, resto de usos deportivos y hoteleros.
- Deberá mantener las necesarias protecciones arqueológicas en el Yacimiento de Pinedo según informe de la Consejería de Cultura.
- La vivienda en tipología plurifamiliar deberá concentrarse al Este del vial V-70.
- Los Usos englobados dentro del Dotacional Privado, no previstos en las fichas del POM podrán incorporarse a la Ordenación Detallada del Planeamiento de desarrollo trayéndolos de la edificabilidad de uso terciario hasta un máximo del 25 % de sus u.a. (OD).
- Los trazados viarios deberán respetar las pendientes máximas establecidas en el Código de Accesibilidad.
- Las rasantes definitivas de los viarios deberán coincidir con las de las parcelas edificables.
- Se limitan las alturas máximas a siete plantas (baja más seis) al Este del Vial V-70 y a dos plantas en el resto (OD), requiriendo informe de la Consejería de Educación Ciencia y Cultura, relativo a la afección visual.
- En los suelos de sistemas generales y locales de zonas verdes con protección ambiental se estará a lo dispuesto en la resolución del 3-01-2011 de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre Declaración de Impacto Ambiental



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE
PP SECTOR PINEDO-VALDECUBAS 2

PP-12

SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)

Superficie S.G. externos asignados (m2s): 0 m2s.

S.G. Interiores:
S.G. espacios libres

EL-64 Encinar de Pinedo	380.259,89 m2s
EL-37 Parque de Azucaica-Valdecubas	33.006,11 m2s

S.G. infraestructuras

SGV-AP41 Dominio público y servidumbre AP-41	22.736,80 m2s
SGV-A42 Dominio público y servidumbre A-42	67.631,67 m2s
SGV-CM4001 Dominio público y servidumbre CM-4001	879,65 m2s

Varios Estructurantes nivel B

V-48 Vía distribuidora Pinedo-Azucaica Norte	116.361,74 m2s
V-70 Vía borde Este de Pinedo	29.381,45 m2s

Varios No Estructurantes nivel C

V-66 Vía de servicio Valdecubas	16.026,27 m2s
V-69 Vía borde de Valdecubas	34.339,47 m2s
V-71 Vía borde parque de Pinedo	29.311,61 m2s

S.G. Exteriores asignados:

Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.

NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES SIN ORDENACIÓN DETALLADA (SUB) art 47.2. RDP
Uso global:

Uso Residencial (R)

Usos compatibles:

Uso terciario (T)

Uso dotacional (D)

Uso dotacional de equipamiento (DE)

CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO URBANIZADOR (OE)

Deberá desarrollar sus S.G. internos V-48, V-65, V-66, V-69, V-70, V-71

Deberá pagar la parte:

- De la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de Palomarejos y su correspondiente tubería de conducción.
- De la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR Nueva de la Alberquilla y su correspondiente canalización de pluviales y la parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- De la aportación económica proporcional para la ampliación de la ST de Toledo y las líneas eléctricas de conexión y el soterramiento interno al Sector.

Queda condicionado a la garantía:

- De la ejecución, o en su caso, financiación de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.
- De la ejecución, o en su caso, financiación de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el ayuntamiento de Toledo.

Orden de prioridades (OE):

Este Sector queda incluido en el PRIMER período de prioridades del desarrollo del POM.

*El ámbito del PP será también el ámbito de ZOU según figura en el plano 2.2.F. (para aplicación del TRLOTAU).

N.º I.-3143