

AYUNTAMIENTOS

TOLEDO

En cumplimiento del acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2012 y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del 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 Especial de Reforma Interior de Mejora de las Unidades de Actuación UA7 y UA37 del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

1. GENERALIDADES

1.1. Objeto (OE).

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RLPTAU. 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.

1.2. Definiciones generales.

Solar (OE): Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar del RLPTAU que como la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

– Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

– No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con la calle propia del núcleo urbano.

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

– Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

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

Clases de aprovechamiento urbanístico (OE): De acuerdo con la disposición preliminar del RLPTAU se distinguen los siguientes aprovechamientos:

a) Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real). La cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

b) Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación). La cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.

c) Aprovechamiento tipo. La edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

d) Aprovechamiento preexistente. La edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

e) Excedente de aprovechamiento. La diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

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

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

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

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

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

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

Alineaciones y retranqueos (OD): Alineaciones son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente Plan Especial, a través de los correspondientes documentos gráficos. Pueden ser:

a) Alineaciones exteriores, que son las que se fijan al límite máximo a que puede situarse la edificación en relación con los viales públicos o, en su caso, espacios libres de dominio público exteriores.

b) Alineaciones interiores, que son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación

Retranqueo es el ancho de terreno comprendido entre la alineación oficial, o los linderos de la parcela, y la línea de fachada.

Parcela mínima (OD): Parcela mínima será aquella que cuente con la superficie mínima de una zona, y se considerará parcela indivisible en función de lo marcado en el artículo 90 del RLPTAU.

Parcela edificable (OD): Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones.

Rasante (OD): Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes. Las rasantes oficiales son los perfiles de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales del presente PERI y de los planeamientos que lo desarrollen.

Alturas (OD): Se define como altura de la edificación la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de existir espacio bajo cubierta dicha se mediará a la cara inferior del alero del forjado inclinado.

Se define como altura de pisos a la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. La altura libre de pisos es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Superficie ocupada, edificada (OD): La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas correspondientes con la planta baja.

La superficie edificada es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada una de las plantas. La superficie total edificada es la suma de la superficie edificada de cada planta.

Los cuerpos volados, balcones, porches o terrazas exteriores que se encuentren cubiertos contabilizarán el 50% de su superficie si se encuentra abiertos por al menos un lado, y contabilizarán en su totalidad si se encuentran cerrados.

Superficie máxima construible (OD): Es la superficie total edificada que se permite como máximo en un lugar en concreto. Se considerará superficie máxima construida, la levantada en un terreno concreto como consecuencia de la normativa de aplicación.

Edificabilidad (OE): Es la medida relativa entre la superficie de un terreno y la superficie total máxima construible. Deberá establecerse en función de la superficie máxima (m^2/m^2).

Pátios (OD): Patio de parcela es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Patio de manzana es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

Pieza habitable (OD): Es aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y que no está dedicada a almacenamiento, aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos, etcétera.

Planta baja (OD): Es la planta inferior del edificio cuya cota esta en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta.

Sótano y semisótano (OD): Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

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.

Clases de usos (OE): De acuerdo con el apartado 14 de la disposición preliminar del TRLOAU se distinguen las siguientes clases de usos:

-Uso global. Es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos:

- Residencial,
- Terciario,
- Industrial
- Dotacional.

-Uso pormenorizado. Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.) y que se encuentran definidos en el RPLOTAU.

-Uso mayoritario. Es, en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.

-Uso compatible. Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Uso prohibido: Es el que se considera inadecuado en las zonas que se señalan en el presente POM, por lo que no se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tal y como se indicaba en la memoria el PERIM no se ajusta a la ordenación estructural ya que se trata de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que propone la modificación del POM, por los siguientes motivos:

- Modificación de la delimitación de las unidades de actuación.
- Supresión de diversos sistemas generales viarios.
- Ampliación del sistema general viario SSGG.DC V-09.

De igual forma el PERIM modifica el emplazamiento de las zonas verdes previstas en la ordenación detallada del POM, si bien en ningún caso se reduce su superficie, sino que se aumentan con respecto al POM.

Por último se indica que el PERIM parte del mantenimiento del aprovechamiento tipo que establecía el POM para estas unidades, y que ascendía a 0,96 ua/m^2s en la UA-07, y a 0,24 ua/m^2s en la UA-37. La media resultante de ambas asciende a 0,672775 ua/m^2s .

Como ya se ha indicado la superficie total de la nueva unidad asciende a un total de 155.831 m^2 , dentro de la que se prevén los sistemas generales siguientes:

-SSGG.DC V-09, con 12.055

Por este motivo el PERIM conlleva la modificación del POM a través de la siguiente documentación:

- a) Planos de ordenación. Serie general.
 - Plano 2.2.d. Ámbitos suelo urbano.
 - Plano 2.2.e. Intervenciones en viario.
 - Plano 3.2. Jerarquía viario.
 - Plano 6.2. Áreas de reparto
- b) Planos de ordenación. Ordenación estructural.
 - Hoja 17.
- c) Planos de ordenación. Ordenación detallada.
 - Hoja 17.6.
 - Hoja 17.7.
- d) Ficha de la unidad UA.07+37.

Las determinaciones básicas de la nueva unidad UA.07+37 son las siguientes:

UA.07+37	POM 2008	POM 2011
Superficie con SSGG m^2	136.949	155.831
Superficie SSGG m^2	9.981	12.055
Superficie sin SSGG m^2	126.968	143.776
Aprovechamiento tipo ua/m^2s	0,672775	0,672775
Aprovechamiento tipo ua	92.136	104.839
Superficie terciario m^2c	66.107	74.885
Edificabilidad sin SSGG m^2/m^2	0,520658	0,520844
N.º viviendas	0	0
Cesión zonas verdes m^2	15.540	18.809
Cesión dotacional m^2	29.881	27.666
Cesión infraestructuras	0	180
Total cesiones locales	45.421	46.655
Suelo dotacional local	45.421	46.655
Suelo dotacional SSGG	9.981	12.055
Total suelo dotacional	55.402	58.710

La ficha de la nueva unidad se recoge a continuación:

FECHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO UA-07+37 AMPLIACION SANTA TERESA UAU

Las superficies reflejadas en esta ficha quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos del planeamiento de desarrollo.

DATOS BASICOS (OE)			
Descripción: Rematar el barrio de Santa Teresa, con nuevos usos terciarios, potenciando la presencia de suelos dotacionales, para resolver los déficits existentes, y permitir la transición hacia el oeste en la Vega Baja y acercar la zona de la Universidad. Se trata de una unidad discontinua	Nº máximo de viviendas	0 viv	
	Viviendas de protección	0 viv	
	Densidad SIN SG (viv/ha)	0 viv/ha	
Uso global:	Terciario	Densidad CON SG (viv/ha)	0 viv/ha
Superficie total SIN SG (m2s)	143.776 m2s	Edificabilidad Sin SG (m2c/m2)	0,520844m2c/m2
Superficie total CON SG (m2s)	155.831 m2s	Edificabilidad Con SG (m2c/m2)	0,480552m2c/m2
SUPERFICIES EDIFICABLES (OD) (uso global y compatibles)		APROVECHAMIENTO URBANISTICO OBJETIVO	
Dotacional público	1,5 m2c/m2s	Dotacional público	0 0 ua.
1. Residencial Unifamiliar	0 m2c	Residencial Unifamiliar	1,92 0 ua
2. Residencial plurifamiliar	0 m2c	Residencial plurifamiliar	1,81 0 ua
3. Residencial VP	0 m2c	Residencial VP	1,00 0 ua
4. Terciario	74.885 m2c	Terciario	1,40 104.839 ua
5. Industrial	0 m2c	Industrial	0,58 0 ua
Superficie construida lucrativa TOTAL	74.885 m2c	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	104.839 ua
Superficie Área de Reparto TOTAL (m2s)	155.831 m2s	APROVECHAMIENTO TIPO (ua/m2s)	0,6727 ua/m2s
Deberá cederse el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto			10.483,90 ua
Sistemas generales asignados:	El ámbito incluye parte del sistema general V-09 con		12.055 m2
Nota:	Este ámbito constituye un área de reparto independiente		

ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (OE)			
Zonas verdes (m2)	según art. 21 RP y 69 TRLOTAU	Dotaciones (m2)	según artículo 21 RP y 69 TRLOTAU
Aparcamiento	según estándares del art 21 del RPLOTAU		

CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS (OE)

- Completar tejido urbano con nuevas zonas de uso terciario, dotacional de equipamiento y de espacios libres y zonas verdes que resuelvan los déficits de los barrios colindantes.
- Garantizar las conexiones con el barrio de Santa Teresa y con la zona colindante de Vega Baja 1 y de la Universidad.
- Se deberá atender a las conexiones transversales con los barrios de Santa Teresa y el Poblado Obrero (OD).
- Se deberá seguir la conexión viaria de la zona por el norte de la unidad con la glorieta de la avenida de Barber.
- Se deberán seguir las observaciones efectuadas tras los trabajos de investigación arqueológica realizados en esta unidad (OD).
- El desarrollo de este sector se llevará a cabo por gestión directa pública (OD).



3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

3.1. Normas generales de los proyectos de urbanización.

Se deberán cumplir con las normas de urbanización del vigente POM de Toledo, establecidas en el capítulo 8 de la normativa del mismo, y que se trasladan a continuación:

8. Normas de urbanización.

8.1. Disposiciones generales en proyectos de urbanización.

8.1.1. 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.

A la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollan los proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de Diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios y su transposición al Estado Español, articulado finalmente en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2006, en su Documento Básico HE1 (Limitación de la Demanda Energética), que pasa a sustituir la legislación anteriormente vigente destinada a regular la demanda energética de las viviendas (NBE CT 79). También se llevara a cabo la implementación de un procedimiento de calificación energética (CALENER), pretendiendo hacer de esta forma efectiva, la transposición de la directiva 2009/91/CE.

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 TRLOTAU.

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.

Condiciones de calidad: 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 infraestructuras de los proyectos de urbanización se procurará reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, evitando interceptar la red natural de drenaje y efectuando, cuando fuera necesario las correspondientes obras de restitución.

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% 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 Real Decreto 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.

8.1.2. Contenidos mínimos.

Ámbito 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

Cuando algunos de los servicios a que se refieren los apartados anteriores, ya estuvieran establecidos con anterioridad, su previsión podrá excluirse, siempre que se justifiquen adecuadamente.

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 aquéllos.

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 usos públicos.

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.

En el ámbito de la Ordenanza 1 A deberá atenderse a la «concertación entre Instaladores» para evitar actuaciones descoordinadas.

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%. 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% de pendiente máxima.
- Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 10% de pendiente máxima.
- Tramos de más de 10 m de largo: de 8% de pendiente máxima.

En itinerarios mixtos peatonales y rodados, la pendiente longitudinal no supera el 6%, 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% de pendiente máxima.
- Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 8% de pendiente máxima.
- Tramos de más de 10 m de largo: de 6% de pendiente máxima.

En rampas accesibles la pendiente longitudinal será del 6%. 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 podrán establecer las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3 m de largo: de 10% de pendiente máxima.
- Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 8% de pendiente máxima.
- Tramos de más de 10 m de largo: de 6% de pendiente máxima.
- Se admite una pendiente transversal máxima de un 2%.

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 sus 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.

8.1.3. 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.

Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

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

Ámbito 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:

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

-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 10Tm. 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.

-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%, 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%.

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

-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:

-Dimensiones e calzadas y aceras.

-Aparcamientos públicos.

-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:

-Vértices de alineaciones

-Intersecciones

-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 el 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:

-Movimiento de tierras. Desmontes, terraplenes, zanjas, explanaciones, emplazamientos, vaciados, perfilados y operaciones similares.

-Pavimentación y firmes. Todos los pavimentos y firmes previstos en calzadas y aceras.

-Obras de fábrica. Fábricas de hormigón y ladrillo, drenajes, canalizaciones para cruces de calzada de servicios y otras análogas.

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.

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 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.

Estudios de seguridad que procedan

8.1.5. 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.

-Disposiciones constructivas elegidas.

-Tipos y calidades de materiales.

-Tipos y calidades de llaves, piezas especiales o similares.

-Sistemas de depuración bacteriológica.

-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:

-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.

–Cuantos 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.

–Distribución interior. Diámetro de la tubería por tramo, caudales circulantes, cotas piezométricas, y de rasante en los nudos de la red, y cuantos 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 m en 1 m. 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 cuantos 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 cuantas 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.

–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.

–Conducciones. Tubería de servicio, redes correspondientes a distribución y riego y demás conducciones.

–Instalaciones. Instalación de válvulas, compuertas, ventosas y cuantos elementos mecánicos y accesorios se instalen en las redes.

–Obras de fábrica. Obras correspondientes a arquetas de registro, anclajes, cruces de calzada u otras análogas.

–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

Estudios de seguridad que procedan

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

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

–Situación actual del saneamiento y solución adoptada.

–Disposiciones constructivas elegidas

–Materiales y unidades de obra proyectados.

–Tipo de red de alcantarillado separativa para aguas residuales y pluviales.

–Depuración de aguas residuales.

–Cámaras de tormentas

–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:

–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 obligado 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.

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

–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 desaguarse 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 m en 1 m.

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

–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.

–Conducciones. Todas las canalizaciones tanto tubulares como secciones especiales, conexiones y reposiciones.

–Obras de fábrica. Obras correspondientes a pozos de registro, cámaras de descarga, absorbederos y aliviaderos de crecida, anclajes, protecciones tubulares, etc.

–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.

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

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

Estudios de seguridad que procedan

8.1.7. Proyecto de distribución de energía eléctrica

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

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

–Tipo de materiales y obras previstos en el proyecto.

–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:

–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.

Cálculos de los centros de transformación. Con carácter general los centros de transformación serán enterrados, salvo criterio expreso en contra de la compañías 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.

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

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.

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.

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

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

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

Estudios de seguridad que procedan.

8.1.8. Proyecto de alumbrado público.

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

–Solución de alumbrado adoptada aérea o subterránea.

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

- Niveles de alumbrado adoptados.
- 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:
 - 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.
 - Cálculos de los circuitos
 - Cálculo de las potencias instaladas en el alumbrado público por circuitos y centros de mando.
 - Cálculo de intensidades nominales de los centros de mando
 - Cálculo de las secciones de cable de cada circuito.
 - 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:

-Movimiento de tierras. Apertura y relleno de zanjas, levantamiento y reposición de pavimentos, emplazamiento, unidades de entibación y agotamiento.

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

-Puntos de luz. Se recogerán los distintos tipos de luz previstos, incluyéndose instalación y cimentación en su caso.

-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.

Estudios de seguridad que procedan.

8.1.9. 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:

-Movimientos de tierras

-Estudio de compensaciones de tierra para realizar el movimiento de las mismas que precise la formación de los parques y jardines.

-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.

-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.

-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.

-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 metros cuadrados, 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).

Árboles	Porte medio y grande N.º árboles/10.000 m ²	Porte pequeño N.º árboles/10.000 m ²
Áreas de juego	300	600
Jardines	200	400
Parques	100	200

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

Arbustos	Ejemplares N.º arbustos/10.000 m ²
Áreas 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:

Báculos de iluminación	Báculos de 4 metros	Báculos de 8 metros
	N.º/10.000 m ²	N.º/10.000 m ²
Áreas de juego	300	200
Jardines	200	100
Parques	100	75

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

	Juegos infantiles N.º/m ²
Áreas de juego	Mínimo 1 juego y otro más si sobrepasa los 750 m ²
Jardines	Mínimo 2 juegos 3 juegos si sobrepasa los 10.000 m ² de superficie
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. 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 de acuerdo a lo especificado en el artículo 135 y 136 del TRLOTAU.

-Se deberá con carácter general mantener las zonas verdes con agua reciclada procedente de las depuradoras del municipio. Se podrá mantener, previo permiso de la Confederación Hidrográfica del Tajo el mantenimiento del parque fluvial con agua procedente del Tajo.

-En los diseños de áreas verdes se procurará utilizar especies de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua.

-Se primará la utilización de abonos de liberación lenta.

-La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural.

-Se emplearán cubiertas de suelo a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost proveniente del lodo desecado de planta depuradora o materiales inertes como gravilla o lavas volcánicas.

-Se tendrá especial cuidado en la selección de las especies primándose las especies de hoja caduca y el moderado consumo hídrico; el adecuado porte y presentación y la cuidadosa plantación.

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 m. en 1m. 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:

-Movimiento de tierras. Explanación de terreno y apertura de hoyos para zanjas para plantas, etc.

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

-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.

-Red de riego. Se incluirán todos los elementos constitutivos de la red de riego, así como los entronques y acometidas necesarios.

-Red de alumbrado. Se recogerán en este artículo los componentes de la red de alumbrado.

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

-Plantaciones. Se incluirán todas las especies que comprenda la jardinería tanto de tipo arbustivo como ornamental.

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

-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 atendrá 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 atendrá a lo dispuesto en el capítulo tres del presupuesto de los proyectos de explanación de calzadas de estas Normas Urbanísticas.

Estudios de seguridad que procedan.

8.1.10. 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:

- Trazado y accesos previstos.
- Estructura urbana existente o prevista.
- 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 l 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. 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. Obras de fábrica. Se recogerán todas las unidades de fábrica de los diversos materiales, encofrados, enfoscados, enlucidos, etc. Instalaciones. Se incluirán todas las unidades de instalaciones eléctricas mecánicas y accesorias para el servicio 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.

Estudios de seguridad que procedan.

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.

8.1.11. Pliego de condiciones.

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

- 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.

- Ejecución de la obra.

- Comprobación del replanteo y comienzo de las obras.

- Equipo y maquinaria.

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

- Materiales.

- Obras defectuosas o mal ejecutadas.

- Abono de la obra ejecutada.

- Medición y valoración.

- Abono de obras.

- Abonos a cuenta.

- Modificación del contrato.

- Modificaciones en la obra.

- Suspensiones de las obras.

- Resolución del contrato.

- Conclusión del contrato.

- Recepción provisional y procedimiento de recepción.

- Medición general y liquidación.

- Recepción definitiva.

8.1.12. 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:

- Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.

- Planos de información y de situación en relación al conjunto urbano.

- Planos de proyecto y de detalle.

- Mediciones.

- Cuadro de precios descompuestos.

- Presupuesto.

- Pliego de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

Cuando los Proyectos de urbanización formen parte de un PAU los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la correspondiente proposición jurídica económica.

3.2. Normas particulares de accesibilidad para del mobiliario urbano.

El mobiliario urbano y la señalización a instalar en las vías públicas y en los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, que son los siguientes:

Mobiliario accesible: Un elemento de mobiliario urbano se considera accesible cuando cumple los requisitos siguientes:

- Ser accesibles a través de un itinerario accesible.

- Su ubicación permite siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50 m de anchura x 2,10 m de altura.

- Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 15 cm de vuelo y que limiten con itinerarios se sitúan a una altura igual o superior a 2,10 m.

- Los elementos que deban ser accesibles manualmente están situados a una altura de entre 1 m. y 1,40 m. de altura.

Elementos urbanos diversos:

- No podrá instalarse ningún obstáculo en el espacio de las aceras comprendido dentro del paso de viandantes.

- Las señales de tráfico, los semáforos, los postes de alumbrado público o cualquier elemento de señalización se situará al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50 m. Si es inferior, irán adosadas a la pared con los discos señalizados a una altura superior a 2,10 m del nivel más bajo de la acera. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.

–Los toldos, marquesinas, escaparates y otros elementos análogos, que ocupen o se interfieran en un itinerario peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para las personas con movilidad reducida. Estos elementos no dispondrán de componentes sobreelevados que representen riesgo para las personas con visibilidad reducida al no tener contacto con el bastón en su parte inferior.

–Las máquinas expendedoras, recreativas y similares, se instalarán de tal forma que no sobresalgan de la vertical de la fachada de los edificios, o en caso contrario llegarán hasta el suelo en toda su proyección en planta.

–Los quioscos y terrazas de bares deberán dejar un espacio libre de circulación con un ancho mínimo de 1,50 m.

–Las basuras se dispondrán en contenedores especiales situados en la calzada, alejados de los pasos de viandantes. Se prohíbe expresamente situar las basuras u otros objetos en las aceras.

–Las instalaciones en fachadas tales como toldos, marquesinas, escaparates, anuncios, rótulos, etc., quedarán a una altura mínima de 2,10 m del suelo.

Los elementos urbanos se consideran accesibles si cumplen los siguientes requisitos de diseño:

–Los elementos de acceso al recinto tendrán una anchura mínima de 0,90 m. y una altura mínima de 2,10 m. y deben estar convenientemente señalizados.

–El mobiliario de atención al público tiene, total o parcialmente una altura máxima respecto al suelo de 0,85 m. Si dispone sólo de aproximación frontal, la parte inferior, entre 0,00 m y 0,70 m de altura, en una anchura de 0,85 m como mínimo, queda libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.

–La mesa tendrá una altura máxima de 0,80 m. La parte inferior, entre 0,00 y 0,70 m de altura, y en una anchura de 0,85 m como mínimo, deberá quedar libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.

–El elemento más alto manipulable de los aparatos telefónicos está situado a una altura máxima de 1,40 m. En caso de que el aparato telefónico se sitúe en una cabina-locutorio, ésta tiene unas dimensiones mínimas de 1,25 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad libre de obstáculos, y el suelo queda nivelado con el pavimento circundante. El espacio de acceso a la cabina tiene una anchura libre mínima de 0,85 m.

–Los elementos para impedir el paso de vehículos están separados por una distancia mínima de 0,90 m y tienen una altura mínima de 0,80 m.

–En gradas y zonas de espectadores, la plaza de un espectador para usuarios en silla de ruedas tiene unas dimensiones mínimas de 0,80 m de anchura y 1,20 m de profundidad.

–Los pulsadores se situarán a una altura máxima de 1,40 m.

–Los soportes verticales de señales y semáforos tienen una sección de cantos redondeados.

–Los semáforos serán acústicos y han de emitir una señal sonora indicadora del tiempo de paso de peatones, a petición del usuario mediante un mando a distancia.

Elementos de protección y señalización para las obras en la vía pública.

Los elementos de protección y señalización de las obras en la vía pública deben cumplir las siguientes condiciones:

–Los andamios, zanjias y cualquier tipo de obras en la vía pública deben señalizarse y protegerse mediante barreras estables y continuadas que permanecerán iluminadas toda la noche.

–Se colocarán los elementos de protección y señalización de forma que las personas con disminución visual puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

–No se utilizarán cuerdas, cables o similares.

–Existirá un nivel de iluminación mínima de 10 lux para advertir la presencia de obstáculos o desniveles.

–Cuando por motivo de obras haya andamios por las vías públicas, deberá garantizarse un tránsito correcto para viandantes libre de obstáculos, con un espacio libre de anchura de 1 m como mínimo y a una altura de 2,10 m mínimo.

4. CONDICIONES DE DESARROLLO

El desarrollo de la presente unidad UA.07+37 se efectuará por gestión directa del Ayuntamiento de Toledo a través de la

formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, del que el presente Plan Especial es parte de la alternativa técnica.

La ejecución del PAU y la urbanización de la unidad se efectuará por el Ayuntamiento de Toledo tras la aprobación del mismo.

En relación con estas condiciones se indica que existe un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Toledo y el Ministerio de Defensa, actual propietario de la mayor parte de los terrenos, para poder llevar a cabo esta unidad. Este convenio desarrolla a su vez al anterior convenio suscrito en su día relativo a estos terrenos situados al este de la avenida de Mas del Rivero.

De acuerdo con la legislación vigente el desarrollo del Plan Especial se realizará por una única etapa, que corresponde con la superficie de la propia unidad.

El plazo que se establece para la urbanización del presente Programa de Actuación Urbanizadora se estima que será inferior a los cinco años que permite la legislación vigente desde la fecha de aprobación del PAU.

La obtención de la parcela 1142001 ubicada en la Avenida de Barber se deberá realizar por expropiación al tratarse de un suelo urbano consolidado afectado por un sistema general.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Las normas previstas en el ámbito del plan especial serán las mismas que las del vigente Plan de Ordenación Municipal.

5.1. Normas generales de uso (OE)

5.1.1. Uso terciario (T).

Las condiciones específicas y pormenorizadas del uso terciario se regirán por la regulación establecida en las zonas de suelo urbano por las propias ordenanzas y en las zonas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable por las condiciones específicas del planeamiento de desarrollo respetivo de cada ámbito o sector.

Los parámetros de parcelación y de edificación de este uso se determinan en cada una de las ordenanzas de aplicación directa de este POM o en la normativa de los planeamientos de desarrollo del mismo.

Uso terciario comercial (TC): Serán de aplicación los artículos 197 a 206 de las normas del vigente POM de Toledo.

Uso terciario hotelero (TH): Serán de aplicación los artículos 207 a 210 de las normas del vigente POM de Toledo.

Uso terciario de oficinas (TO): Serán de aplicación los artículos 211 a 213 de las normas del vigente POM de Toledo.

Uso terciario recreativo: Espectáculos y salas de reunión (TR): Serán de aplicación los artículos 214 a 217 de las normas del vigente POM de Toledo.

5.1.2. Uso Dotacional de equipamientos (DE).

Los sistemas locales de zonas verdes (DV) y de Equipamientos (DE) serán de titularidad pública, salvo que expresamente se indique lo contrario en el Instrumento de planeamiento de desarrollo. En el caso de los equipamientos que sean de titularidad privada, como usos lucrativos que son, consumir aprovechamiento urbanístico del total del ámbito, unidad o sector de acuerdo a los coeficientes que establece el POM.

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

Los parámetros correspondientes al uso Dotacional de Equipamiento Público serán:

Coefficiente de edificabilidad (OE): No se establece.

Condiciones de parcela (OD):

–Parcela mínima: No se establece.

–Ocupación máxima: No se establece

–Retranqueo alineación: No se establece.

–Retranqueo fondo: 3 metros a parcelas residenciales.

–Retranqueos laterales: 3 metros a parcelas residenciales.

–Frente de fachada: No se establece.

–Fondo máximo: No se establece

–Aparcamiento: 1,00 plazas por cada 200 m² terciarios dentro de la parcela.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante (OD):

–Altura máxima: Con carácter general 14,80 metros.

Pudiéndose autorizar una altura mayor siempre que esta justificado por las características específicas del equipamiento a ubicar.

–Número de plantas: Con carácter general 4 plantas más ático. Pudiéndose autorizar una altura mayor siempre que esta justificado por las características específicas del equipamiento a ubicar.

Usos mayoritarios (OE):

–D. Uso Dotacional de equipamiento de uso público.

Usos compatibles (OD):

–TC. Comercial: En planta baja vinculado al uso dotacional.

–TR. Recreativo: En planta baja vinculado al uso dotacional.

–TO. Oficinas: En todas sus categorías.

–DC. Garaje: En todas sus categorías.

–DEDU. Educativo: En todas sus categorías.

–D-CU-DE. Cultural: En todas sus categorías.

–D-CU-DE. Deportivo: En todas sus categorías.

–DAI. Administrativo: En todas sus categorías.

–DSA. Sanitario: En todas sus categorías.

–DEIS. Infraestructuras: En todas sus categorías.

Tipología de la edificación (OD):

–EMA. Manzana abierta.

–EAE. Edificación Aislada Exenta.

–EAA. Edificación Aislada Adosada.

–ETE. Específica.

Condiciones morfológicas y estéticas (OD):

–La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como zona dotacional público.

–Las condiciones estéticas serán las generales.

–Se permite cubierta plana.

–Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.

Los parámetros correspondientes al uso Dotacional de Equipamiento Privado serán:

Coficiente de edificabilidad (OE):

–Superficie construida: En parcelas existentes 2,00 m²/m².

–En nuevas parcelas la que establezca el planeamiento de desarrollo.

Condiciones de Parcela (OD)

–Parcela mínima : 1.000 m².

–Ocupación máxima: No se establece

–Retranqueo alineación: No se establece.

–Retranqueo fondo: 3 metros a parcelas residenciales.

–Retranqueos laterales: 3 metros a parcelas residenciales.

–Frente de fachada: No se establece.

–Fondo máximo: No se establece

–Aparcamiento: 1,00 plazas por cada 200 m² terciarios en la parcela.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante (OD):

–Altura máxima: Con carácter general 14,80 metros.

–Número de plantas: Con carácter general 4 plantas más ático.

Usos mayoritarios (OE)

–D. Uso Dotacional de equipamiento de uso privado

Usos compatibles (OD)

–TC. Comercial: En planta baja vinculado al uso dotacional.

–TR. Recreativo: En planta baja vinculado al uso dotacional.

–TO. Oficinas: En todas sus categorías.

–DC. Garaje: En todas sus categorías.

–DEDU. Educativo: En todas sus categorías.

–D-CU-DE. Cultural: En todas sus categorías.

–D-CU-DE. Deportivo: En todas sus categorías.

–DAI. Administrativo: En todas sus categorías.

–DSA. Sanitario: En todas sus categorías.

–DEIS. Infraestructuras: En todas sus categorías.

Tipología de la edificación (OD)

–EMA. Manzana abierta.

–EAE. Edificación Aislada Exenta.

–EAA. Edificación Aislada Adosada.

–ETE. Específica.

Condiciones morfológicas y estéticas (OD):

–La presente ordenanza será de aplicación en las zonas calificadas como zona dotacional privado en el POM o en el planeamiento de desarrollo.

–Las condiciones estéticas serán las generales.

–Se permite cubierta plana.

–Los espacios libres se deberán ajardinar siguiendo las recomendaciones que establecen las condiciones generales del plan parcial.

Uso Dotacional de Comunicaciones (DC): Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados. Serán de aplicación el artículo 231 de las normas del vigente POM de Toledo.

Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV): Serán de aplicación los artículos 232 y 233 de las normas del vigente POM de Toledo.

Uso Dotacional Administrativo Institucional (DAI): Serán de aplicación el artículo 234 de las normas del vigente POM de Toledo.

Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS): Serán de aplicación el artículo 235 de las normas del vigente POM de Toledo.

Uso Dotacional de Equipamientos Educativo (D-CU-DE): Serán de aplicación los artículos 236 y 237 de las normas del vigente POM de Toledo.

Uso Dotacional de Equipamientos Cultural (D-CU-DE): Serán de aplicación los artículos 238 y 241 de las normas del vigente POM de Toledo.

Uso Dotacional de Equipamientos Deportivo (D-CU-DE): Serán de aplicación los artículos 242 y 245 de las normas del vigente POM de Toledo.

Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA): Serán de aplicación los artículos 246 y 249 de las normas del vigente POM de Toledo.

Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA): Serán de aplicación el artículo 250 de las normas del vigente POM de Toledo.

5.2. Normas generales de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento: parámetros de edificación (OD).

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.

Medición de edificabilidad: 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 existentes.

b) Se podrá ajustar en la primera crujía en más o menos sesenta (60) centímetros 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 más o menos ciento cincuenta (150) centímetros, en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de cinco (5) metros, medidos desde la medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a 5 metros.

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

Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentra a una altura igual o superior de ciento cincuenta (150) centímetros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, 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).

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 cinco metros.

Altura total: La altura total de las edificaciones deberá sujetarse a la fórmula $5+3,60(n-1)$ metros, medidos todo a la cara inferior del forjado de la cubierta en edificios con uso terciario o dotacional.

Alturas señaladas en los planos correspondientes del presente Plan Especial: Cuando en los planos de ordenación detallada del presente Plan venga determinada la altura máxima en número de plantas, ésta es la que debe cumplirse y vendrá reflejada en los correspondientes planos.

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% 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.

Cubiertas: Se permiten cubiertas planas e inclinadas.

Se considerará cualquier planta retranqueada como altura de una edificación.

Construcciones permitidas por encima de la altura: Por encima de la altura se permiten únicamente las siguientes instalaciones, que por tanto no computarán:

- Maquinaria de ascensores.
- Calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasteros y chimeneas.
- Cuartos de instalaciones.
- Paneles solares o fotovoltaicos.
- Antenas de comunicaciones.

Todas las instalaciones deberán estar inscritas, en el caso de rematarse 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 metros sobre la permitida. No se permitirán mansardas ni cambios en las pendientes de los faldones.

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

En escalonamientos entre edificios con banqueros, 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 banqueo 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.

5.3. Normas generales de volumen e higiene: habitabilidad (OD).

Sótanos y semisótanos: El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 15 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten cuatro plantas de sótano, cuando tres de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos.

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.

Todos los sótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos. No se permite el almacenamiento de usos peligrosos e la última planta del sótano.

La altura libre útil de cada planta sótano no podrá ser inferior a dos metros en piezas no habitables.

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación.

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% 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 setenta centímetros. 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 diez centímetros.

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.

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación.

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.

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: Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

En las edificaciones de hasta tres plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de cincuenta centímetros y el ancho mínimo de un metro.

En edificios de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial. Deberán contar con un lucernario de superficie mínima dos tercios de la superficie de las escales y un ojo central de más de veinticinco centímetros.

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación. Asimismo se deberá tener en cuenta el 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 el vigente 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 el vigente Código Técnico de la Edificación.

Agua: Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

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.

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 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.

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, acondicionamientos de aire y ventilación, agua, gas, telecomunicaciones: 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, cuartos de contadores de agua, eléctricos y de telecomunicaciones.

En materia de telecomunicaciones se cumplirá todo lo relativo a la Ley 32 de 2003, General de Telecomunicaciones, el Real Decreto 1066 de 2001 y Real Decreto 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 telecomunicaciones (tradicionales o parabólicas) deberán ser colectivas y situarse en la azotea en los edificios.

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.

5.4. Normas generales estéticas y dimensiones de elementos constructivos (OD).

5.4.1. Condiciones estéticas.

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

Se adecuará la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que tengan en cuenta el entorno.

Áticos, sobre áticos y buhardillas: Las ordenanzas particulares podrán autorizar cubiertas planas.

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.

d) En toda clase de edificaciones se prohíbe la adición o sustitución parcial de paramentos y cubiertas que desvirtúen la homogeneidad de las construcciones.

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

f) 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.

La anchura máxima de los cuerpos volados podrá ser del 5% 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:

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

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

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.

En los edificios destinados a uso industrial y situados en zonas calificadas exclusivamente para este uso, se admite la utilización de materiales diferentes, siempre que se justifiquen sus cualidades y se informe favorablemente por los técnicos municipales.

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 podrán 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 menos un metro, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será como máximo el 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

5.4.2. Rótulos, carteles, anuncios y otros elementos auxiliares.

Mantenimiento de la composición arquitectónica:

a) Los propietarios deberán velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada. Los cerramientos de carpintería de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, deberán mantener la homogeneidad prevista en el proyecto de construcción o acordada por la propiedad o comunidad de propietarios.

b) Se permite la colocación de conducciones de gas y aparatos de aire acondicionado siempre que se respeten las condiciones de diseño que se citan a continuación.

c) La colocación de estas instalaciones será objeto de un estudio edificio por edificio con la finalidad de minimizar el impacto visual, aprovechando en todo momento la propia morfología del edificio.

d) Los proyectos de los edificios de nueva planta o rehabilitación integral deberán prever reservas de espacios ocultos para la canalización y distribución de todo tipo de conducciones de servicios.

e) Las compañías de suministro serán responsables del mantenimiento, seguridad y perfecto estado de estas instalaciones, y tendrán la obligación de impedir en todo momento estados de provisionalidad, desorden, abandono, así como su ostensible visibilidad.

f) La colocación de conductos, aparatos y demás elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, en los edificios, como por ejemplo instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, quedará condicionada a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio, que deberá ser objeto de licencia municipal.

g) Cualquier actuación de obra nueva o de rehabilitación integral deberá prever todos los requerimientos que actualmente son necesarios para el buen funcionamiento y uso paisajístico de una fachada. A este efecto, se adjuntará un anexo específico a la memoria del proyecto, acreditando el cumplimiento de esta normativa y la integración del edificio proyectado en el paisaje urbano.

h) Esta norma supone, en particular, la previsión de la ubicación de conductos, aparatos y demás elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, como por ejemplo preinstalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, etc. y la situación de los usos de actividades informativas.

Mantenimiento de los paramentos exteriores de los edificios:

a) Será obligatorio proceder al mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes en las fachadas de los edificios por parte de sus usuarios, sin perjuicio de la obligación del propietario a mantener el inmueble en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

b) Los elementos arquitectónicos de soporte –paramentos, ornamentos, encuadres, cornisas, balcones, terrazas, barandas, etc.– deberán mantenerse limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, grafitos, carteles, adhesivos o elementos similares, ni elementos obsoletos.

c) En el caso de que sobre la fachada ya existieran conductos o instalaciones, como por ejemplo cables de suministro de servicios (teléfono, alumbrado, gas, etc.) que, por su situación o falta de mantenimiento o compostura, perjudiquen la percepción de la fachada, estos elementos deberán ser eliminados con la colaboración de las compañías responsables de las diferentes instalaciones.

d) Los proyectos de intervención en fachadas incluirán la previsión de la naturaleza, cualidad y color de los materiales que se utilizarán.

e) La obligación de conservación de las edificaciones, se regula por las determinaciones que establece la «Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones. Ornato y cableado en la vía pública».

5.4.3. Tendidos aéreos.

Quedan prohibidas las redes aéreas de servicios urbanos, energía eléctrica, telecomunicaciones o cualquier otro.

5.4.4. Rótulos de establecimientos.

Se prohíben los rótulos en plantas superiores y cubierta, salvo en la caso de edificios de uso exclusivo terciario comercial o dotacional.

En los edificios con usos compartidos, que dispongan de un planta baja comercial con uso distinto al resto, se permitirá la instalación de un único rótulo identificador en la planta baja de las fachadas que no podrá coexistir con ningún otro en el mismo local.

Disposición y ocupación: La carpintería del local es el soporte normal en el que han de integrarse los rótulos regulados por esta

normativa. La parte ocupada por el rótulo no deberá exceder del 25% de la superficie del hueco, no tendrán un ancho superior a 60 cm y deberán quedar a una distancia no inferior a 50 cm del hueco de portal de viviendas.

Composición: La forma del rótulo deberá adecuarse al lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, especialmente cuando dicho hueco presente una imposta o similar. Al instalar los rótulos no se deberá desfigurar ni desmerecer la composición general de la fachada, y se deberán tener en cuenta también los rótulos y demás elementos ya existentes.

Situación: El rótulo deberá estar situado detrás de los elementos arquitectónicos o decorativos que enmarquen y definan el hueco arquitectónico y de los elementos estructurales singulares que éste contenga, con el fin de no ocultarlos, y deberá estar adosado al plano original de la carpintería de la planta baja. En caso de que estos elementos no existan, el rótulo deberá colocarse 25 cm, como mínimo, por detrás del plano de la fachada. Cuando la carpintería original esté a una distancia inferior a 25 cm del plano de la fachada, se podrá admitir el rótulo adosado a dicha carpintería, que siempre deberá estar detrás del plano de la fachada.

Quedan prohibidos los rótulos en los dinteles de los huecos.

Materiales: Se permite el empleo de cualquier material siempre que se respeten las condiciones de diseño citadas anteriormente.

Iluminación: El diseño del rótulo deberá llevar incorporado el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial son considerados por esta normativa como un solo elemento de diseño integrado y nunca como dos elementos independientes.

La iluminación se regulará a lo especificado en estas normas.

Rótulos bandera: Únicamente se aceptará la colocación de rótulos bandera homologados cuando no distorsionen la composición y elementos del edificio y para las actividades de hotel, aparcamiento, cajeros automáticos y farmacias, y siempre según las condiciones de diseño que se establecen.

En el resto de la ciudad se permite el empleo de otros materiales siempre que se respeten las condiciones de diseño citadas anteriormente.

Características de los rótulos bandera: Se permitirá un solo rótulo bandera por local y fachada comercial en las siguientes condiciones:

- Que como máximo sobresalga 60 centímetros.
- Que la superficie máxima del rótulo no sea superior a 0,40 metros cuadrados.
- Que no aparecerá ningún tipo de publicidad.

Placas de identificación: Sólo se admitirán placas de identificación ubicadas en los elementos de carpintería del hueco arquitectónico de acceso en planta baja. Las placas de identificación deberán estar fabricadas en un único material: metal, vidrio, madera o piedra. No se aceptarán repeticiones de mensajes. Queda prohibida la ubicación de placas identificativas y directorios en las jambas de los huecos de planta baja.

Funcionalidad: La iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios y el acceso a los locales no deberán quedar restringidos, disminuidos o perjudicados, en lo que respecta a las medidas funcionales mínimas requeridas, por la ubicación de los rótulos.

5.4.5. Carteles de negocios inmobiliarios y obras de construcción.

La publicidad de promoción inmobiliaria y de venta situada en los edificios se podrá realizar mediante un único cartel de una dimensión de 100 centímetros por 75 centímetros. El rótulo se deberá situar en los huecos arquitectónicos del local en cuestión.

Los soportes publicitarios y de información en obras no podrán sobresalir del plano de la valla o andamiaje autorizados en la licencia y se regirán por las especificaciones de la ficha técnica correspondiente.

Características y publicidad: En el mensaje sólo podrá constar la información relativa al logotipo de la agencia, el teléfono de contacto y el objeto del anuncio. Se limita el espacio para publicidad a un 25% de la superficie del anuncio. Se atenderá para su diseño, tamaño, sujeción, colores y tipografía al modelo homologado desarrollado en el anexo.

Carteles de obra: En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinan en las fichas anexas. Será visible desde la vía pública, e incluirá el número y la fecha de licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto, así como los datos referentes a promotor, técnicos, contrata y subcontrata si las hubiera.

Los proyectos técnicos incluirán dentro del capítulo correspondiente partida presupuestaria destinada al cartel objeto de este capítulo.

Validez de la autorización: La permanencia del rótulo o cartel no podrá ser superior a un año, salvo en el caso de que se acredite, de forma inequívoca, que no se ha producido la finalización de la obra, venta o alquiler.

5.4.6. Anuncios publicitarios.

Esta prohibida cualquier tipo de publicidad fuera de los espacios que a este uso destine el Ayuntamiento o permita estas normas. Los actos de publicidad en carteles o rótulos deberán solicitar la perceptiva licencia municipal.

No se permitirá ningún tipo de publicidad en ningún rótulo ni cartel fuera del porcentaje máximo de ocupación del 25%, especificado en el capítulo anterior.

5.4.7. Banderines y toldos.

Materiales, forma y color: En el resto de la ciudad se permite el empleo de otros colores y materiales siempre que se respeten las condiciones de diseño citadas anteriormente.

Ubicación: Los toldos se deberán colocar en los huecos arquitectónicos y, en ningún caso, deberán ocultar los elementos decorativos del encuadre, aunque el edificio no esté especialmente protegido.

Queda prohibida la instalación de toldos en las plantas altas de las edificaciones, salvo caso excepcional.

Mecanismos y altura mínima: Las barras tensoras y demás elementos de la instalación, contruidos en madera, acero inoxidable o aluminio en su color, se deberán situar a una altura mínima sobre el nivel de la acera de 2,25 metros, sin que ningún punto del toldo o banderín, se sitúe a menos de 2 metros.

Accionamientos: Los sistemas mecánicos admitidos para el accionamiento de los toldos serán en plantas bajas bien el denominado brazos invisibles, bien el guiado por cables, manuales o motorizados. En plantas altas se permite el uso del sistema de brazos proyectantes limitándose el ancho máximo a 1,20 metros.

Vuelos: El saliente o vuelo de los toldos, en planta baja, desde el plano de la fachada deberá ser inferior a 4 metros en plazas.

El saliente o vuelo de los banderines será menor a 60 centímetros y su dimensión máxima en altura será de 120 centímetros.

Se podrán modificar estas dimensiones para proyectos de carácter singular y previamente a la presentación del proyecto técnico correspondiente.

Identificadores: En uno de los toldos o banderines podrá figurar el identificador del establecimiento pintado sobre la tela y en una sola posición, ocupando como máximo un 25% de la superficie del toldo.

5.4.8. Publicidad en mobiliario urbano.

Queda prohibido la utilización de toldos, parasoles y sombrillas como soportes publicitarios.

5.4.9. Iluminaciones de edificaciones.

A efectos de esta norma, se entiende por iluminación, la acción de destacar, lumínicamente, la fachada de un edificio o cualquier elemento sobre ella, ya sea en su totalidad, de manera fraccionada o parcial.

Características: No se permitirá ningún rótulo luminoso. La iluminación siempre será externa o interna y proyectada sobre el cartel. Las luminarias deberán estar contenidas en la carpintería y nunca podrán estar colocadas en la parte maciza de la fachada.

No se aceptará la iluminación en planta baja con ningún elemento de iluminación que no forme parte de los rótulos indicadores que se puedan colocar según las determinaciones de esta normativa.

La luz proyectada sobre los rótulos no deberá modificar los colores que el elemento iluminado, la fachada o su entorno presenten a la luz del día.

Niveles: La intensidad lumínica no podrá superar en más de 250 lux la intensidad lumínica máxima existente en el espacio público en el que esté situada la planta baja en cuestión en el momento de la solicitud de la licencia.

Efectos lumínicos: La iluminación no deberá introducir efectos extraños como, por ejemplo, parpadeos, cambios de color, proyecciones animadas, etc.

Quedan prohibidas las proyecciones, pintadas y efectos visuales de cualquier tipo sobre los elementos del paisaje urbano, salvo las que exija la circulación o el ejercicio de otras competencias municipales.

Iluminación global de edificios: Queda prohibida la iluminación global de las fachadas de los edificios, salvo en el caso de inmuebles catalogados, BIC o monumentos, para cuya iluminación será necesario aprobar el correspondiente proyecto, redactado por técnico competente en materia de paisaje urbano, y se otorgue autorización paisajística en la correspondiente licencia.

5.4.10. Maquinaria e instalaciones.

Queda prohibida la colocación de los elementos técnicos de instalación sobre los paramentos de fachada, miradores y balconadas. En ningún caso, estos elementos podrán sobresalir del cerramiento de los huecos arquitectónicos y deberán armonizar con la solución del cerramiento en que se ubiquen.

Instalaciones de aire acondicionado: En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y rehabilitación integral, se deberá prever la preinstalación de aire acondicionado y cualquier maquinaria necesaria para el uso del inmueble, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos, de la maquinaria, y en general, de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación según el volumen del local o edificio.

Estas instalaciones deberán situarse en terrazas o emplazamientos que disminuyan el impacto visual y mejoren la integración al edificio, sin que resulten perceptibles desde la vía pública y en las condiciones establecidas en estas normas.

El proyecto de instalación, o de preinstalación en su caso, del aire acondicionado de un local en planta baja deberá atenerse a los siguientes criterios de repercusión en fachada:

a) La solución será la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.

b) El aparato de salida al exterior deberá integrarse en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará a su diseño, material y color mediante rejillas, celosías o similares.

c) En ningún caso se autoriza la perforación de la fachada para colocar estos aparatos o conductos, ni para adosarlos.

d) Las rejillas de ventilación deberán cumplir, en cuanto a la ubicación, las mismas condiciones previstas para los rótulos informativos dentro de los huecos arquitectónicos en planta baja. En cualquier caso, el conjunto ventilación-rótulo no podrá rebasar la ocupación prevista en esta Ordenanza para el uso informativo en huecos arquitectónicos de planta baja.

Placas solares: Se deberá cumplir con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

5.4.11. Locales en planta baja.

El proyecto de instalación, o de preinstalación en su caso, del aire acondicionado de un local en planta baja deberá atenerse a los criterios expuestos en el artículo anterior, limitándose la altura de la maquinaria y sistemas de ventilación a una altura mínima de 2,40 metros sobre el nivel de calle.

En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas para este tipo de instalaciones en el artículo 22 de la Ordenanza reguladora de la contaminación ambiental («Boletín Oficial» de la provincia de Toledo número 71, de 28 de marzo de 1988).

Se permitirá la instalación de alarmas integradas en la carpintería, nunca en la fachada.

Las condiciones de forma y color de los aparatos deberán respetar la composición cromática del edificio y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.

5.4.12. Instalación de antenas.

La instalación de cualquier tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión con el exterior quedarán sujetas a estas normas. Se incluyen tanto las antenas de recepción como de emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicaciones, telemando, etc., en cualquiera de sus formas posibles: de filamento, de pilar o torre, parabólicas, por elementos o cualquier otro tipo que la tecnología actual o futura haga posible.

En todos los edificios de nueva planta o en las actuaciones de reforma en edificios existentes, se deberá prever la reserva de espacio para las conducciones e instalaciones de conexión de las posibles antenas que deban situarse en la cubierta de las viviendas.

Se considera antiestética la colocación de antenas individuales cuando el número de las instaladas sea superior a dos.

5.4.13. Servicios de acometida.

Se entiende por servicios de acometida, el punto de derivación particular de los servicios urbanos básicos desde la red general: saneamiento, abastecimiento de agua potable, red eléctrica, red de gas, y red de telefonía.

La ubicación de los servicios de acometida se realizará preferentemente centralizados sobre nicho mural en el que se ubiquen de forma conjunta los servicios urbanos de abastecimiento, electricidad, gas y telefonía.

La apertura de zanjas para conexión a la red de saneamiento municipal deberá contemplar las medidas de reparación y reposición de pavimento a su situación original.

Los servicios quedarán ocultos y accesibles desde el exterior, de acuerdo a las especificaciones técnicas del anexo gráfico correspondiente.

5.4.14. Servicios postales y máquinas de venta automática.

Se entiende por máquinas de venta automática las instalaciones que ponen a disposición del consumidor un producto o servicio con el fin de que éste lo adquiera accionando cualquier tipo de mecanismo. Dichos elementos deberán armonizar con la solución del cerramiento en el cual se ubica.

Se admitirá la instalación de máquinas de venta automática y servicios postales en los huecos arquitectónicos de la planta baja de los edificios no catalogados que no sobresalgan de la línea de cerramiento del hueco, siempre y cuando no lleven elementos luminosos, sonoros o sensoriales.

Se admitirá la incorporación de elementos de identificación e información en las máquinas de venta automática.

Las condiciones de forma y color de las máquinas deberán respetar la composición cromática del edificio y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.

5.4.15. Jardineras, expositores o similares.

Queda prohibida la instalación de expositores adosados a las fachadas.

Se admite la colocación de plantas naturales en los elementos previstos para tal fin en el proyecto arquitectónico o en jardineras o macetas de material cerámico, siempre que la instalación sea desmontable y no estropee los elementos arquitectónicos de la composición de la fachada y el entorno, y siempre en observancia de lo establecido por el Código de accesibilidad vigente.

El titular se hará cargo del correcto mantenimiento de estos elementos. El incumplimiento de este extremo será causa de su retirada inmediata.

5.4.16. Marquesinas.

No se permitirá la construcción de marquesinas de ningún tipo excepto en salas de cine, teatros y edificios públicos de uso cultural.

En ningún caso invadirán los entrepaños de la fachada. El máximo saliente no sobrepasará 1/12 del ancho de la calle correspondiente y en ningún caso la dimensión de 80 cm. La altura en el punto más bajo será superior a 3 m y el grosor máximo no sobrepasará los 25 cm.

5.4.17. Cerramientos de solares y elementos auxiliares de obra.

Se considerará valla de obra a aquellos elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren propiedades tenga o no la calificación de solar.

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.

Quedarán regulados todos aquellos elementos generados por dicha actividad: carteles, vallas, andamios, contenedores, etc.

Vallas, cerramientos y andamios: El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que los utilice deberán mantenerlos en buen estado y controlar su seguridad.

Se permitirá la construcción de vallas y la colocación de andamios de acuerdo con las condiciones que se relacionan seguidamente:

Cerramientos de obra:

a) Los cerramientos de obra deberán ser homogéneos en toda su extensión, con una altura máxima de 2,5 metros. En calles en pendiente se permitirá la existencia de escalonamientos hasta una altura máxima de 2,5 metros.

b) Los elementos prefabricados del cerramiento de obra, incluidas las puertas y soportes, serán tratados, de preferencia, con un único color, y podrán ser de fábrica, de madera o metálicos.

c) Los cerramientos de obra de fábrica deberán tener un acabado enfoscado fratasado de mortero de cal o cemento blanco y arena de miga.

d) Los cerramientos de obra prefabricados deberán contar con un tratamiento antigrafitos y anticarteles, que consistirá en una red metálica opaca electrosoldada a toda la superficie del plano exterior de la valla separada del paramento.

e) Los andamios estarán provistos de un cerramiento en toda su superficie con malla de polietileno de gramaje 65 g/m² en color arena.

Andamios:

a) Únicamente están permitidos como andamio aquellos homologados para tal uso.

b) Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación integral, o en las fachadas para facilitar la limpieza o rehabilitación, deberán estar protegidos por redes fijadas de forma adecuada y en perfecto estado de decoro, y deberán cumplir estrictamente la normativa sobre seguridad.

c) Los andamios de obra situados en espacios de uso público deberán disponer de la preceptiva protección en toda su superficie de proyección en planta hasta el plano de fachada para evitar la caída de materiales a la vía pública. Esta bandeja de protección deberá disponer de sistemas de desagüe por canalización o almacenamiento de residuos.

d) Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte deberán respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

e) Queda prohibido que los apoyos de los andamios se empotren en el pavimento de la vía pública.

Identificación y publicidad:

a) Las actividades de identificación se podrán realizar en las vallas de protección de obras privadas, a partir del momento en que se obtenga la licencia de obras.

b) La identificación de la empresa promotora, de la empresa constructora y de los facultativos, el número de licencia municipal y las fechas de inicio y finalización de la obra deberán aparecer, a título informativo, en el mismo rótulo, el cual deberá ajustarse a modelo oficial a determinar.

c) Queda prohibida la publicidad en vallas y protecciones de obra.

d) La publicidad de cualquier tipo en las lonas o paramentos de protección de los edificios sólo podrá ser autorizada como uso excepcional.

5.5. Normas generales para la captación de energía solar.

Objeto: 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, en los edificios y construcciones situados en el término municipal de Toledo que cumplan las condiciones establecidas en esta norma.

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.

Todos estos usos han de entenderse en el sentido en que se definen en las normas urbanísticas vigentes en este municipio.

Garantía del cumplimiento de esta Ordenanza: Todas las construcciones y usos a los que es aplicable estas condiciones, quedan sometidos a la exigencia de otorgamiento de licencia de actividad y funcionamiento o licencias equivalentes.

En la solicitud de la licencia de actividad se deberá adjuntar el proyecto básico de la instalación de captación y utilización de energía solar con los cálculos analíticos correspondientes para justificar el cumplimiento de esta norma. En el caso de que, según el RITE, la instalación no necesite proyecto, este se sustituirá por la documentación presentada por el instalador, con las condiciones que determina la instrucción técnica ITE 07 de dicho Reglamento, debiendo igualmente quedar justificado en la memoria correspondiente el cálculo del cumplimiento de esta norma.

El otorgamiento de la licencia de funcionamiento o apertura o licencia equivalente que autorice el funcionamiento y la ocupación tras la realización de las obras requerirá la presentación de un certificado de que la instalación realizada resulta conforme al proyecto, realizado según el modelo del Apéndice 06.1 del RITE y emitido por técnico competente.

Tecnología de aplicación: La aplicación de estas condiciones se realizarán en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible.

Las licencias reguladas en estas condiciones quedan sometidas a la reserva de modificación no sustancial de su clausulado a los efectos de permitir la permanente adaptación a los avances tecnológicos.

Requisitos de las instalaciones y normativa aplicable: Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60%. 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.

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.

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: 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.

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.

Inspección, requerimientos y órdenes de ejecución: El Ayuntamiento podrá encomendar la realización de inspecciones en los edificios para comprobar el cumplimiento de las previsiones de estas condiciones en otras entidades públicas territoriales u organismos públicos.

6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ORDENANZA 6.1 TERCIARIO (T)

Ámbito de aplicación.

Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el PERIM con uso Terciario T.

Condiciones de volumen.

Parcela mínima (OD): No se establece.

Ocupación máxima (OD): 100%.

Altura máxima (OD): 5 plantas más ático sobre rasante. 4 plantas bajo rasante

Edificabilidad (OE): Manzana TC.01: 30.600 m². Manzana T.02: 22.745 m². Manzana T.03: 21.540 m².

Retranqueos (OD): No se establece.

Frente fachada (OD): 20 metros como mínimo.

Fondo máximo (OD): No se establece.

Aparcamientos (OD): Una plaza por cada 100 m² construidos

Tipología de edificación (OD).

Tipología: Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC. Edificación aislada EA adosada EAA.

Carácter principal: Terciario.

Uso global (OE).

Uso mayoritario: Terciario (T).

Uso pormenorizado: Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO) y Recreativo (TR).

Usos compatibles (OD).

Residencial R: De vigilancia a razón de una vivienda de 100 m² por cada 5.000 m² terciarios.

Industrial IA: Únicamente vinculada al uso terciario, en planta sótano o baja.

Garaje DC: En plantas sótano o baja, o en edificio completo.

Educativo DEDU: En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Cultural D-CU-DE: En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Administrativo DAI: En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Sanitario DSA: En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Usos prohibidos (OD).

Los no contemplados anteriormente

Condiciones estéticas (OD).

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM y del PERIM.

2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.

Zona de actuación.

Manzanas o parcelas con Uso Terciario.

ORDENANZA 6.2 DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (DE)

Ámbito de aplicación.

Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el PERIM con uso Dotacional de Equipamiento de carácter público (DE).

Condiciones de volumen.

Parcela mínima (OD): No se establece.

Ocupación máxima (OD): 100%

Altura máxima (OD): 4 plantas más ático sobre rasante. 3 plantas bajo rasante.

Edificabilidad (OE): No se establece.

Retranqueos (OD): No se establece.

Frente fachada (OD): 20 metros como mínimo.

Fondo máximo (OD): No se establece.

Aparcamientos (OD): Una plaza por cada 200 m² construidos.

Tipología de edificación (OD).

Tipología: Edificación alineada exenta EAE o adosada EAA. Edificación tipológica específica ETE.

Carácter principal: Uso Dotacional de equipamiento.

Uso global (OE).

Uso global D: Dotacional.

Uso pormenorizado:

Garaje DC: En plantas sótano o baja, o en edificio completo.

Educativo DEDU: En plantas baja, altas o en edificio completo.

Cultural D-CU-DE: En plantas baja, altas o en edificio completo.

Deportivo D-CU-DE: En plantas baja o en edificio completo.

Religioso D-CU-DE: En plantas baja o en edificio completo.

Administrativo DAI: En plantas baja, altas o en edificio completo.

Sanitario DSA: En plantas baja, altas o en edificio completo.

Usos compatibles (OD).

Residencial: Vinculado a la dotación a razón de una vivienda de 100 m² por cada 3.000 m².

Comercial TC: Vinculada a la dotación con menos del 10% de la superficie total.

Oficinas TO: Vinculada a la dotación con menos del 20% de la superficie total.

Recreativo TR: Vinculada a la dotación en planta baja, con menos del 10% de la superficie total.

Usos prohibidos (OD).

1. Los no contemplados anteriormente.

2. Los usos residenciales.

3. Los usos terciarios privados.

4. Los usos terciarios hoteleros.

5. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA).

Condiciones estéticas (OD).

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM y del PERIM.

2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.

Zona de actuación.

Manzanas o parcelas con Uso Dotacional de equipamiento de carácter público.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle con carácter previo a la edificación con el fin de ordenar los volúmenes en función de los usos pormenorizados que se prevean.

ORDENANZA 6.3 DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (DE.Pr)

Ámbito de aplicación.

Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el PERIM con uso Dotacional de Equipamiento de carácter privado (DE.Pr).

Condiciones de volumen.

- Parcela mínima (OD): No se establece.
- Ocupación máxima (OD): 100 %.
- Altura máxima (OD): No se establece. 3 plantas bajo rasante.
- Edificabilidad (OE): La existente.
- Retranqueos (OD): No se establece.
- Frente fachada (OD): No se establece.
- Fondo máximo (OD): No se establece.
- Aparcamientos (OD): Una plaza por cada 200 m² construidos.

Tipología de edificación (OD).

Tipología: Edificación alineada exenta EAE o adosada EAA. Edificación tipológica específica ETE. Carácter principal: Uso Dotacional de equipamiento

Uso global (OE).

- Uso global D: Dotacional.
- Uso pormenorizado:
 - Garaje DC: En plantas sótano.
 - Educativo DEDU: En plantas baja, altas o en edificio completo.
 - Cultural D-CU-DE: En plantas baja, altas o en edificio completo.
 - Religioso D-CU-DE: En plantas baja o en edificio completo.
 - Sanitario DSA: En plantas baja, altas o en edificio completo.

Usos compatibles (OD).

- Residencial: Vinculado a la dotación a razón de una vivienda de 100 m² por cada 3.000 m².
- Oficinas TO: Vinculada a la dotación con menos del 20% de la superficie total.
- Recreativo TR: Vinculada a la dotación en planta baja, con menos del 10% de la superficie total.

Usos prohibidos (OD).

1. Los no contemplados anteriormente.
2. Los usos residenciales.
3. Los usos terciarios comerciales.
4. Los usos terciarios hoteleros.
5. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)

Condiciones estéticas (OD).

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM y del PERIM.
2. Las parcelas deberán tener definido su perímetro con respecto al espacio público.

Zona de actuación.

Manzanas o parcelas con Uso Dotacional de equipamiento

ORDENANZA 6.4. DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)

(OE) Corresponde con los espacios libres y jardines de titularidad público, según establece el planeamiento. Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras, y en el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha. Los itinerarios peatonales en las zonas verdes deberán cumplir con lo establecido en el artículo 1.1.1 del anexo del citado Código.

Condiciones de volumen (OE).

- Parcela mínima (OD): No se establece.

Ocupación máxima (OD): No se establece.

Altura máxima (OD): 5,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.

Edificabilidad (OE): No se establece.

Superficie construida (OD): Se permite como máximo la construcción de kioscos con 25 m² de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1.000 m² de zona verde. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

Retranqueos (OD): No se establece.

Frente fachada (OD): No se establece.

Fondo máximo (OD): No se establece.

Aparcamientos (OD): No se establece

Tipología de edificación (OD).

Tipología: Edificación tipológica específica ETE.

Carácter principal: Equipamiento de pequeño tamaño.

Uso global (OE).

Dotacional de Zonas verdes (DV).

Usos compatibles (OD).

Comercial TC: Kioscos con superficie reducida. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

Recreativo TR: Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

Garaje DC: Bajo rasante y con uso público.

Infraestructuras DEIS: Bajo rasante.

Educativo DEDU: Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

Cultural D-CU-DE: Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

Administrativo DAI: Kioscos con superficie reducida. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

Usos prohibidos (OD).

Los no contemplados anteriormente.

Condiciones estéticas y de calidad (OD).

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM y del PERIM.

2. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente PERIM sobre normas de urbanización.

3. Se deberá colocar amueblamiento urbano acorde con el lugar donde se ubique.

4. Se debe cumplir con la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras, y con el Decreto 158 de 1997, correspondiente con el código de accesibilidad en Castilla-La Mancha.

5. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

Zona de actuación.

Manzanas o parcelas con Uso Dotacional de Zonas verdes.

ORDENANZA 6.5. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES: RED VIARIA (DC)

(OE) Comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos públicos. Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras, y en el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el código de accesibilidad en Castilla-La Mancha, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

Condiciones de volumen.

Parcela mínima (OD): No se establece

Ocupación máxima (OD): No se establece.

Altura máxima (OD): 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.

Edificabilidad (OE): No se establece.

Retranqueos (OD): No se establece.

Frente fachada (OD): No se establece.

Fondo máximo (OD): No se establece.

Aparcamientos (OD): Según TRLOTAU para las reservas de carácter público.

Tipología de edificación (OD).

Tipología: Edificación tipológica específica ETE.

Carácter principal: Equipamiento de pequeño tamaño.

Uso global (OE).

Dotacional de Comunicaciones (DC).

Usos compatibles (OD).

Comercial TC: Kioscos con superficie reducida. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

Recreativo TR: Al aire libre. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

Garaje DC: Bajo rasante y con uso público.

Zonas verdes DV: En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.

Infraestructuras DEIS: Bajo rasante.

Administrativos DAI: Kioscos con superficie reducida.

Usos prohibidos (OD).

Los no contemplados anteriormente.

Condiciones estéticas y de calidad (OD).

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM y del PERIM.

2. Se deberá emplear un mobiliario urbano que se encuentre homologado.

3. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente PERIM sobre normas de urbanización.

4. Se debe cumplir con la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras, y con el Decreto 158 de 1997, correspondiente con el código de accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

5. El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico.

Zona de actuación.

Manzanas o parcelas con Uso Dotacional de Comunicaciones.

ORDENANZA 6.6. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (DEIS)

(OE) Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Condiciones de volumen.

Parcela mínima (OD): No se establece.

Ocupación máxima (OD): No se establece.

Altura máxima (OD): 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.

Edificabilidad (OE): No se establece.

Retranqueos (OD): No se establece.

Frente fachada (OD): No se establece.

Fondo máximo (OD): No se establece.

Aparcamientos (OD): Según TRLOTAU para las reservas de carácter público.

Tipología de edificación (OD).

Tipología: Edificación tipológica específica ETE.

Carácter principal: Infraestructuras básicas y de servicios.

Uso global (OE).

Dotacional de Infraestructuras (DEIS).

Usos compatibles (OD).

Infraestructuras DEIS: Bajo y sobre rasante. Permittedose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.

Usos prohibidos (OD).

Los no contemplados anteriormente.

Condiciones estéticas y de calidad (OD).

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM y del PERIM.

2. Se deberá emplear un mobiliario urbano que se encuentre homologado.

3. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente PERIM sobre normas de urbanización.

4. Se debe cumplir con la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras, y con el Decreto 158 de 1997, correspondiente con el código de accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

5. El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de alumbrado público, semaforación.

Zona de actuación.

Manzanas o parcelas con Uso Dotacional de Equipamiento de Infraestructuras.

7. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Dentro del ámbito del Plan Especial no existe ningún elemento que es susceptible de ser catalogado.

Se indica que la zona declarada de Vega Baja es exterior al ámbito del presente PERIM.

Toledo 22 de mayo de 2013.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Francisco Javier Nicolás Gómez.

N.º I.-5065