

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### TOLEDO

El excelentísimo Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión celebrada en 15 de mayo de 2014, acordó aprobar el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Ordenación Detallada de Ronda de los Estudios, sometido a información pública por Decreto de la Concejalía de Urbanismo de 25 de noviembre de 2013.

Lo que se publica para general conocimiento, indicando que contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, en el plazo de dos meses, de conformidad con el artículo 46.1 de la Ley 29 de 1998. No obstante podrá interponerse cualquier otro que considere procedente en derecho.

En cumplimiento del citado acuerdo plenario 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 citado Plan Especial:

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### 1. Generalidades.

###### 1.1. Objeto (OE).

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1 y 4 del citado reglamento.

###### 1.2. Definiciones generales.

###### Solar (OE).

Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar del TRLOTAU 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 uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

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

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 TRLOTAU se distinguen los siguientes aprovechamientos:

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

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

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

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

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

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 los 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 TRLOTAU.

#### **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 por 100 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 construible, 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 ( $m^2/m^2$ ).

#### **Patios (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, tendedores, 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, etcétera) 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 P.O.M., 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 indica en la memoria el PERIM se ajusta a la ordenación estructural.

La modificación del PERIM afecta únicamente a la ordenación detallada del P.O.M. vigente que corresponde con afecta a los siguientes aspectos:

Modificación de las calificaciones.

Modificación del régimen de usos.

Modificación de las alineaciones.

Por todo ello el PERI establece la ordenación pormenorizada de los usos permitidos en cada manzana y parcela distinguiendo entre residencial plurifamiliar y dotacional.

Asimismo el PERI establece la ordenación pormenorizada de las manzanas de la unidad definiendo expresamente las alineaciones de cada zona.

Por último se indica que en la unidad que se ordena se produce un incremento del aprovechamiento urbanístico por lo que se produce un aumento de las superficies de suelos dotacionales, así como se establece una previsión de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

### **3. Normas generales de urbanización.**

#### **3.1. Normas generales de los proyectos de urbanización.**

Se deberán cumplir con las normas de urbanización del vigente P.O.M. 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 HEI (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 llevará 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 por 100 del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.

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

En materia de telecomunicaciones se cumplirá todo lo relativo a la Ley 32 de 2003 General de Telecomunicaciones y los Reales Decretos 1066/2001 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 por 100. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las papeleras se colocarán una por cada banco o en su proximidad a menos de cinco metros 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 P.O.M. 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 mormal o modificado.

Límite de Atterberg.

Índice de CBR.

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

Las vías se calcularán para tráfico medio o pesado con carga mínima por eje de 10 Tm. Y los firmes y pavimentos se adaptarán a las secciones NAMM (normalización de elementos de urbanización).

Se justificará la conveniencia o no de la implantación de drenaje en el terreno y en el firme.

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 por 100 y 8 por 100, acuerdos y cotas rojas de rasantes. Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 por 100.

Todos los datos y resultados de cálculos deberán poder materializarse sobre el terreno para poder llevar a cabo la ejecución, con 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 número 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 número 2 planta general del sistema viario. Se señalarán los siguientes conceptos:

- Dimensiones e calzadas y aceras.
- Aparcamientos públicos.
- Isletas de encauzamiento de tráfico.

Hoja número 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 número 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 número 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 número 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 número 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 número 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 número 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 número 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 I: 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 II. 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 número 1 se expresarán los precios en letra y en cifras. En el cuadro número 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 III. 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 número 1 plano general de la red. Se utiliza el plano topográfico a escala 1.1000 con curvas de nivel de 1m. en 1m. 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 número 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 número 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 número 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 I. 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 II. Cuadro de precios. Figurarán en este capítulo los precios de todas las unidades y elementos incluidos en el capítulo I. de Mediciones. Se hará el cuadro número 1 y cuadro número 2 como se ha especificado en el correspondiente capítulo de presupuesto del subapartado anterior de estas Normas Urbanísticas.

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

Hoja número 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 número 3 plano de detalle. Se representará a escala adecuada las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, etcétera.

Hoja número 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 número 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 número 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 I. 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, absorbedores y aliviaderos de crecida, anclajes, protecciones tubulares, etcétera.

epuración 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 II. 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 III. 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 compañía suministradora.

Cálculos resistentes de los principales elementos constructivos de obra civil, cálculo de potencia de corto circuito, embarrado de alta y baja tensión y seccionadores e interruptores de alta tensión. Características de las protecciones, así como conexión entre transformadores y cuadro de baja tensión.

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 número 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 número 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 número 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 número 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 nº 3 de la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida con el detalle de su instalación interna.

Hoja número 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 número 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 I. 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 II. 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 III. 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 número 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 número 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 número 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 I. 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 II. 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 III. 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, etcétera. 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 m<sup>2</sup> en áreas de juego y 200 árboles por cada 10.000 m<sup>2</sup> jardines y 100 árboles por cada 10.000 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .	Porte pequeño n.º árboles / 10.000 m <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup>
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 n.º / 10.000 m <sup>2</sup>	Báculos de 8 metros n.º / 10.000 m <sup>2</sup>
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° / m <sup>2</sup>
Áreas de juego	Mínimo 1 juego y otro más si sobrepasa los 750 m <sup>2</sup>
Jardines	Mínimo 2 juegos 3 juegos si sobrepasa los 10.000 m <sup>2</sup> de superficie
Parques	1 juego cada 5.000 m <sup>2</sup> si Superficie < 20.000 m <sup>2</sup> 1 juego cada 10.000 m <sup>2</sup> si Superficie > 20.000 m <sup>2</sup>

Será obligatorio colocar alcorques y árboles en aceras en todos los viales de sistemas generales recogidos en el plano 2.2.e. del P.O.M. 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 número 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 número 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, etcétera, de forma que se puedan replanear perfectamente sobre el terreno.

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

Hoja número 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 número 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 número 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 número 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 número 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, etcétera.

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 I. 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, etcétera.

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, etcétera.

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 II. 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 III. 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

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

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

Presupuesto en este capítulo se incluirán los siguientes artículos:

Capítulo I. 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 II. 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 III. 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.**

En la ejecución de las obras de urbanización se deberá cumplir con la siguiente normativa:

Ley 51 de 2003 de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Real Decreto 505 de 2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los públicos urbanizados y edificaciones.

Ley 1 de 1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).

Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).

Real Decreto 173 de 2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11 de marzo de 2010).

Las anteriores normas se deberán cumplir siempre que físicamente sea posible, ya que en función de las particularidades topográficas de la presente zona no siempre se podrán mantener las pendientes reguladas en la misma.

#### **3.3. 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 I del vigente Código de Accesibilidad.

Asimismo se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11 de marzo de 2010).

#### **4. Condiciones de desarrollo.**

La presente unidad se deberá desarrollar a través de un proyecto de urbanización y un proyecto de reparcelación.

#### **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 residencial (R).**

Los parámetros de parcelación y de edificación de este uso se determinan en las ordenanzas de aplicación directa de este PERI, y en los siguientes artículos del P.O.M.:

Uso residencial (R).

Serán de aplicación los artículos 190 a 196 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

##### **5.1.2. Uso terciario (T).**

Los parámetros de parcelación y de edificación de este uso se determinan en las ordenanzas de aplicación directa de este PERI, y en los siguientes artículos del P.O.M.:

Uso terciario comercial (TC).

Serán de aplicación los artículos 197 a 206 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

Uso terciario hotelero (TH).

Serán de aplicación los artículos 207 a 210 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

Uso terciario de oficinas (TO).

Serán de aplicación los artículos 211 a 213 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

Uso terciario recreativo: Espectáculos y salas de reunión (TR)

Serán de aplicación los artículos 214 a 217 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

### 5.1.3. Uso dotacional de equipamientos (DE).

Los sistemas locales de zonas verdes (DV) y de Equipamientos (DE) serán de titularidad pública, salvo los indicados en el PERI. En el caso de los equipamientos que sean de titularidad privada, como usos lucrativos que son, consumir aprovechamiento urbanístico de la unidad de acuerdo a los coeficientes que establece el P.O.M.

Los parámetros correspondientes al uso Dotacional de Equipamiento Público serán:

Coficiente 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):

Número de plantas. 2 plantas.

Altura máxima. 7,00 metros.

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)

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.

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 P.O.M. de Toledo.

Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV).

Serán de aplicación los artículos 232 y 233 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

Uso Dotacional Administrativo Institucional (DAI).

Serán de aplicación el artículo 234 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

Uso Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

Serán de aplicación el artículo 235 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

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

Serán de aplicación los artículos 236 y 237 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

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

Serán de aplicación los artículos 238 y 241 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

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

Serán de aplicación los artículos 242 y 245 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario (DSA)

Serán de aplicación los artículos 246 y 249 de las normas del vigente P.O.M. de Toledo.

Uso Dotacional de Equipamiento Asistencial Social (DSA).

Serán de aplicación el artículo 250 de las normas del vigente P.O.M. 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.

La superficie construida máxima se obtendrá aplicando la edificabilidad marcada en la ordenanza a superficie de la parcela, entendiéndose que estará supeditada a la resultante de aplicar el resto de los parámetros correspondientes con la altura, ocupación máxima, alineaciones y fondo edificable de parcela.

La superficie a obtener se podrá ubicar dentro de la zona definida dentro del fondo edificable o dentro de la ocupación máxima permitida en la parcela.

Alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades:

Por número de plantas.

Por distancia vertical máxima.

La altura total de las edificaciones será de tres plantas equivalentes a diez (10,00 metros) a la cara inferior del último forjado.

Para medir la altura se tomará como planta baja la referida a la cota de implantación en el terreno, tomada en el punto medio del frente de la alineación exterior. Para el establecimiento de la cota de referencia de planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) Se podrá ajustar en la primera crujía en más/menos sesenta (+/- 60) centímetros de altura para adaptarse al terreno en el interior de manzana.

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

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

d) Tanto si el frente es a una calle como a dos calles contiguas, se tomará el punto intermedio del total desarrollo, y siempre que no se produzca un desnivel respecto a la calle de más/menos un metro y medio (+/- 1,5), en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de cinco (5) metros, medidos desde cada medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a cinco (5) metros, según se establece en el esquema adjunto.

Las alturas se medirán entre la cota de referencia de planta baja y el arranque de la cubierta, inmediatamente por debajo del último forjado. Se considerará cualquier planta retranqueada como altura de una edificación.

Por encima de la última planta no se podrá añadir ninguna nueva, permitiéndose exclusivamente el uso del espacio bajo cubierta, en el que se podrá dar los siguientes casos:

a) Sin computar a efectos de aprovechamiento urbanístico. Como trasteros o zonas similares, en espacios bajo cubierta que no podrán contar con ventanas en los faldones de cubierta.

b) Computando a efectos de aprovechamiento urbanístico. Para uso residencial en espacios bajo cubierta, siempre que sean dependientes de la planta inmediatamente inferior. Estos espacios podrán contar con ventanas en los faldones de cubierta, sin sobresalir de estos.

La altura máxima establecida comprende todos los volúmenes construidos tanto externos como internos. A partir de dicha altura, sólo podrán sobresalir los planos inclinados de cubierta y aquellos elementos de instalaciones que por razones tecnológicas o de funcionamiento requieran este emplazamiento imprescindible, tales como casetones de ascensores, antenas, chimeneas, paneles solares, y similares. En todo caso, se deberá minimizar su impacto mediante una correcta integración en el paisaje.

Alturas en patios de parcela.

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si los hubiere.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

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

Calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, trasters y chimeneas.

Cuartos de instalaciones.

Paneles solares o fotovoltaicos, solamente en los casos autorizados.

Antenas de comunicaciones.

Todas las instalaciones deberán estar inscritas, en el caso de rematarse con tejado, dentro del plano de la misma, 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.

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.

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

Alineaciones.

Alineaciones son líneas que establecen los límites de las edificaciones a lo largo de los espacios no edificables, y que se recogen en el Plan Especial para definir la envolvente máxima de las edificaciones, para definir las zonas edificables y señalar, en su caso, los espacios no edificables.

Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros elementos semejantes, en los términos y condiciones establecidos en las presentes ordenanzas, manteniendo en todo caso la continuidad con la planta que tenga la consideración de baja y en sus inferiores.

Ocupación sobre y bajo rasante.

No se establece.

Plantas bajo rasante

El número de plantas bajo queda limitado a dos plantas.

### **5.3. Normas generales de higiene y habitabilidad (OD).**

#### **Sótanos y semisótanos.**

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de tres (3,00) metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permite por tanto únicamente una planta sótano, con el fin de evitar las excavaciones y vaciados excesivos de los terrenos naturales.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar una planta segunda en casos excepcionales en los que se justifique adecuadamente la necesidad.

Todos los sótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos, ni se permite el almacenamiento de usos peligrosos.

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.

No se permiten.

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 un quinto (1/5) de la superficie y ancho no inferior a diez (10) 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 se canalicen 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 (1/8) de la superficie 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.

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.

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.

Escaleras.

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 P.O.M.

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.

Se deberá cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación.

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 y los Reales Decretos 1066 de 2001 y 424 de 2005. Así mismo se atenderá a las normas UNE en materia de telecomunicaciones relativas a instalaciones en fachada

En instalaciones interiores de telecomunicaciones se cumplirá lo establecido en la Ley 10 de 2005 y en el Real Decreto 1 de 1998 sobre infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Real Decreto 401 de 2003

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

Las instalaciones de antenas de 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, de instalaciones y 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.

Para ello es fundamental adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, reduciendo el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que tengan en cuenta el entorno. Asimismo se deberán reducir los fondos edificables al máximo, adecuándolos a los desniveles del terreno existente.

Movimiento de tierras:

Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados, para efectuar el emplazamiento de la edificación. En este caso no se podrán dejar al descubierto taludes de tierras, debiendo ser la propia construcción la que contenga las tierras, manteniendo la rasante original en todo el perímetro de la misma.

Únicamente se permiten reajustes en las rasantes circundantes de la construcción de mas/menos cincuenta (+/-50) centímetros, para nivelación.

No se podrán efectuar rellenos en canteras u oquedades sin efectuar la oportuna contención de las tierras, y resolver los drenajes naturales de las mismas.

Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a zonas colindantes y los que de alguna manera puedan influir en la configuración del paisaje.

Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En este último caso deberán ser inclinadas formando distintos faldones hacia el exterior.

En las cubiertas inclinadas se podrán introducir pequeñas azoteas, con una superficie máxima del 10 por 100 de las cubiertas y en piezas independientes no superiores a nueve (9) metros cuadrados. El acceso a estas terrazas se podrá realizar por escalera de un tramo de manera que la cubierta del casetón esté inclinada en el mismo sentido que el tramo de la escalera, sin que se pueda rematar con forjado horizontal. La superficie máxima de este acceso será de cuatro (4) metros cuadrados.

La formación de pendientes se hará a dos, tres o cuatro aguas, debiéndose colocar el correspondiente sistema de recogida de aguas y canalización interior. Además se deberán seguir las siguientes reglas:

a) Las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado.

b) Cada plano de cubierta tendrá una extensión máxima equivalente a una crujía, y nunca más de siete metros y medio de ancho en planta en el sentido de la línea de máxima pendiente.

c) Se prohíbe la formación de buhardillas bajo cubierta para usos habitacionales.

d) En el caso de existencia de hastiales no se permiten huecos en los cerramientos verticales, ni aperturas en forma de terraza.

e) Se permitirá la formación de aleros, cuyo vuelo no supere cincuenta (50) centímetros. Los aleros podrán estar acabados en hormigón, siempre que no se trate de testeros de vigas ni soluciones estructurales y estén resueltos con criterios de esbeltez propios de los acabados tradicionales. También se admitirán materiales cerámicos u otras soluciones conformes a los usos locales.

f) Los materiales acabados de cubierta corresponderán a la teja según los tradicionales tonos y colores ocre y pardos.

g) Los elementos que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que la cubierta deberán respetar al máximo la armonía del conjunto. En el caso de antenas, paneles de captación de energía solar y elementos similares, deberán buscar el faldón interior de la cubierta, evitando rebasar la cumbre y minimizando su impacto.

En el caso de emplear cubiertas planas sobre la altura del último forjado, únicamente se permiten los casetones y elementos de remate citados anteriormente.

Se prohíbe de forma específica:

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

b) Las planchas onduladas de cualquier tipo.

c) En el caso de reformas la reposición de cubierta se efectuará de forma homogénea.

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

Fachadas.

Se consideran fachadas a efectos de estas ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.

Las actuaciones deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:

a) Ladrillo: se empleará ladrillo cerámico en color rojo o pardo o de tejar.

b) Mampostería, sillería y aplacados: se admiten las fachadas de piedra en sus modalidades de mampostería, sillería o aplacados, con la condición de utilizar piedras naturales según las coloraciones de tonos pardos, crudos y ocre suaves, y en ningún caso pulimentadas.

c) Mixta: se admite la combinación de las dos anteriores, según las relaciones de aparejo tradicionales.

d) Revocos: se admiten los de cales o cemento fratasado y blanqueados a la cal. En cualquier caso, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación.

e) Prohibiciones: no se admiten revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, fibrocemento y similares.

En los edificios dotacionales 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 estas edificaciones se permite la cubierta plana.

Se prohíbe de forma específica:

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

b) Los elementos de composición arquitectónica que disientan abiertamente de las tipologías existentes.

c) Las planchas onduladas de cualquier tipo en cubiertas.

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.

Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas actuales, por lo que los colores adecuados estarán en las gamas pardas, ocres, blancos crudo, o encalados, así como otros colores cálidos en tonos pastel o madera. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.

La planta baja se resolverá de manera coherente con el resto de materiales de la fachada. Los acabados exteriores deberán ser fijados con precisión en el proyecto, con independencia de los usos específicos a que se destine. No obstante se podrá poner un mayor énfasis en el acceso principal al edificio o local.

Los escaparates y aberturas en planta baja tenderán a minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante. Los accesos a aparcamientos, cuando existieren, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos.

Se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas. Los elementos decorativos se deberán producir con sencillez, con profusión moderada.

**Medianerías.**

Será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o defecto de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

b) Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiere quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

Los proyectos de las edificaciones que contengan medianerías, deberán justificarse y diseñar el tratamiento de las mismas.

**Cuerpos volados y miradores.**

No se permiten cuerpos volados. Únicamente se permiten miradores a razón de uno por frente de parcela y planta. Las dimensiones máximas de los mismos serán de dos (2) metros y con un vuelo de cincuenta (50) centímetros, y cuyos cerramientos deberán ser de carpintería de madera o metálica pintada y vidrio, sin persianas ni portones.

La altura mínima de la inferior del mirador sobre rasante será de 3,50 metros en el punto más desfavorable.

**Depósitos.**

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.**

No se permiten marquesinas que sobresalgan de la alineación de las edificaciones.

**Mantenimiento de la composición arquitectónica.**

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.

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

**Mantenimiento de los paramentos exteriores de los edificios**

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.

Los elementos arquitectónicos de soporte deberán mantenerse limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, grafitis, carteles, adhesivos o elementos similares, ni elementos obsoletos.

En el caso de que sobre la fachada ya existieran conductos, cables y demás elementos de instalaciones, que, por su situación o falta de mantenimiento o compostura, perjudiquen la percepción de la fachada, deberán ser eliminados con la colaboración de las compañías responsables de las diferentes instalaciones.

La obligación de conservación de las edificaciones, se regula por las determinaciones que establece la Ordenanza Municipal sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones: Ornato y Cableado en la Vía pública.

#### **5.4.2. 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 bien sea en la acera de la vía pública o en un nicho realizado en el muro de la edificación, de la siguiente forma:

a) Las acometidas en las aceras deberán realizarse con las tapas de registro establecidas por el Ayuntamiento.

b) Las acometidas que se ubiquen en los paramentos de fachada deberán quedar mimetizadas con el resto de los paramentos de la fachada.

c) 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.

#### **5.4.3. Canalizaciones de gas y cableados eléctricos o de telecomunicaciones.**

##### **Canalizaciones de gas.**

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.

La colocación de nuevos conductos, y demás elementos de instalaciones, individuales o comunitarias, en edificios existentes, quedará condicionada a la presentación de un proyecto o estudio de integración global en la composición arquitectónica del edificio, que deberá ser objeto de licencia municipal.

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.

Cableado y canalizaciones aéreas o adosadas a fachadas.

Quedan prohibidas las redes aéreas de servicios urbanos, energía eléctrica, telecomunicaciones o cualquier otro. Las compañías suministradoras de servicios de energía o telecomunicaciones deberán efectuar las previsiones oportunas para efectuar la canalización subterránea de todos los elementos exteriores existentes.

Se permite la colocación de canalizaciones empotradas en la fachada de las edificaciones por las que podrán discurrir los elementos de cableado eléctrico o de telecomunicaciones. Estas canalizaciones deberán quedar mimetizadas con el resto de los paramentos de la fachada.

#### 5.4.4. Maquinaria e instalaciones.

Queda prohibida la colocación de los elementos técnicos de instalaciones 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.

En proyectos que prevean usos terciarios en planta baja, se deberán prever conductos verticales a la cubierta, para extracción de humos y ventilación, a razón de uno por cada cien (100) m<sup>2</sup> de superficie útil prevista.

Estas instalaciones deberán situarse en emplazamientos que reduzcan el impacto visual y mejoren la integración al edificio, sin que resulten perceptibles desde la vía pública.

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 rejas, 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 rejas 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 normativa para el uso informativo en huecos arquitectónicos de planta baja.

Paneles de captación de energía solar.

Deberán quedar integrados con la edificación.

#### 5.4.5. Anuncios publicitarios.

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

#### 5.4.6. Rótulos de establecimientos.

Quedan prohibidos los rótulos que incluyan cualquier tipo de publicidad o anuncien o representen nombres distintos al del titular del establecimiento.

Se prohíben los rótulos en plantas superiores y cubierta. En los edificios con usos compartidos, que dispongan de una planta baja comercial con uso distinto al resto, se permitirá la instalación de un único rótulo identificador en la planta baja de cada una de las fachadas del local, que no podrá coexistir con ningún otro en el mismo local.

Composición y materiales.

Los rótulos deberán colocarse dentro de los huecos de fachada, de forma que la carpintería sea el soporte normal de los mismos. La parte ocupada por el rótulo no deberá exceder del veinticinco por ciento (25 por 100) de la superficie total del hueco, con un ancho inferior a sesenta (60) centímetros.

Únicamente se podrán colocar rótulos encima del dintel de los huecos, cuando estos se realicen con letras sueltas corpóreas. En este caso el ancho del rótulo será el del dintel del hueco.

La forma del rótulo deberá adecuarse al lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, especialmente cuando dicho hueco presente una imposta o similar.

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

Iluminación.

El diseño del rótulo podrá 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.

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.

Rótulos bandera.

Quedan prohibidos los rótulos bandera que incluyan cualquier tipo de publicidad o anuncien o representen nombres distintos al del titular del establecimiento.

Únicamente se aceptará la colocación de rótulos bandera cuando no distorsionen la composición y elementos del edificio y para las actividades dotaciones privadas o públicas, y siempre según las condiciones de diseño siguientes:

Se permite un solo rótulo bandera por local comercial.

El vuelo máximo será de sesenta (60) centímetros.

La anchura máxima será de sesenta (60) centímetros.

Placas de identificación

Se admiten 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).

#### 5.4.7. 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 con una dimensión máxima de doscientos por cien (200x100) centímetros. En el mensaje sólo podrá constar la información relativa al logotipo de la agencia, el teléfono de contacto y el objeto del anuncio.

Los soportes publicitarios de información de obras en construcción podrán contar con unas dimensiones mayores, debiendo contar con licencia municipal. Estos soportes no podrán sobresalir del plano de la valla o andamiaje autorizados en la licencia de construcción.

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.

Referencias de la obra.

En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinan. 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 los agentes intervinientes.

Identificación y publicidad.

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

a) La identificación de los agentes intervinientes en la obra.

b) El número del expediente de la licencia municipal, las fechas de inicio y finalización de la obra deberán aparecer, a título informativo, en el mismo rótulo.

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 excepcionalmente y con autorización expresa municipal.

#### 5.4.8. Toldos.

Los toldos se deberán colocar en los huecos arquitectónicos y, en ningún caso, deberán ocultar los elementos decorativos del encuadre de la fachada. El toldo en estado recogido deberá quedar dentro del hueco de fachada sin sobresalir del mismo.

Cualquier elemento constitutivo del toldo (barras tensoras, rodillo o faldón) deberá estar a una altura mínima sobre el nivel de la acera de dos metros y medio (2,50). Los sistemas mecánicos admitidos para el accionamiento de los toldos serán de brazos invisibles, o guiados por cables, manuales o motorizados.

El saliente máximo o vuelo de los toldos, en planta baja, desde el plano de la fachada será de dos (2) metros, siempre que se mantenga un paso libre en la aceras de otros dos (2) metros sin toldo alguno.

En los toldos podrá figurar el identificador del establecimiento pintado sobre la tela del mismo, en una sola posición, y ocupando como máximo un veinticinco por ciento (25 por 100) de la superficie del toldo.

#### 5.4.9. Publicidad en mobiliario urbano.

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

#### 5.4.10. 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, o de manera fraccionada o parcial.

##### Características.

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.

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.

La iluminación no deberá introducir efectos extraños como, por ejemplo, parpadeos, cambios de color, proyecciones animadas, etcétera.

Quedan prohibidos 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.

##### Niveles.

La intensidad lumínica no podrá superar en más de doscientos cincuenta (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.

##### Iluminación global de edificios.

Queda prohibida la iluminación global de las fachadas de los edificios.

#### 5.4.11. Instalación de antenas.

Se incluyen en este apartado 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.

La instalación de cualquier tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión con el exterior deberán cumplir con la presente normativa, y están sujetas a la obtención de licencia municipal.

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 edificaciones.

Se considera antiestética, la colocación de antenas individuales cuando el número de las instaladas sea superior a dos dentro de una misma edificación o inmueble.

#### 5.4.12. 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, que deberán cumplir con las determinaciones que sobre rótulos se establecen en esta normativa.

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.

#### 5.4.13. 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.

#### 5.4.14. Cerramientos de solares y elementos auxiliares de obra.

Se considerará valla de obra 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 una vez finalizada el derribo de la finca.

##### 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 permiten los cerramientos de obra, que deberán cumplir las siguientes determinaciones:

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

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

c) Los cerramientos de obra prefabricados deberán contar con un tratamiento antigrafitis y anticarteles.

d) Los cerramientos de obra de fábrica deberán tener un acabado enfoscado fratasado de mortero de cal o cemento blanco y arena de miga. Deberá contar con un tratamiento antigrafitis y anticarteles, o mantenerse en las mismas condiciones originales.

Se permite la colocación de andamios de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Los andamios deberán estar homologados.

b) Los andamios estarán provistos de un cerramiento en toda su superficie con malla de polietileno de gramaje sesenta y cinco (65) g/m<sup>2</sup> en color arena.

c) 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.

d) 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.

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

f) Queda prohibido el empotramiento de los apoyos de los andamios en el pavimento de la vía pública.

## 6. Normas particulares de cada zona.

### ORDENANZA 6.1 RESIDENCIAL (R)

Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de las manzanas y parcelas calificadas en el PERIM con uso mayoritario Residencial (R).

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA (OD)	500 m2.
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece.
ALTURA MAXIMA (OD)	3 plantas sobre rasante con 10,00 metros de altura máxima.
ALTURA BAJO RASANTE (OD)	2 plantas bajo rasante.
EDIFICABILIDAD (OE)	RP.01. 3.105 m2 construidos. RP.02. 3.105 m2 construidos. RP.03. 301 m2 construidos.
DENSIDAD VIVIENDAS (OD)	RP.01. 36 viviendas. RP.02. 36 viviendas. RP.03. 4 viviendas de protección oficial.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por vivienda o por cada 200 m2 construidos en el interior de la parcela.

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)

TIPOLOGIA	Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC
CARÁCTER PPAL	Residencial

#### USO GLOBAL (OE)

Uso mayoritario	Residencial (R)
Uso pormenorizado	Residencial plurifamiliar (RP), Protección Oficial (PO) Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO), Recreativo (TR) y Almacenes.

#### USOS COMPATIBLES (OD)

COMERCIAL TC	En planta baja, primera y planta sótano.
OFICINAS TO	En planta baja y primera.
HOTELERO TH	En planta baja, primera y planta sótano.
INDUSTRIAL IA	Únicamente vinculada al uso terciario, en planta sótano o baja.
GARAJE DC	En plantas sótano o baja.
EDUCATIVO DEDU	En planta baja, en plantas altas.
CULTURAL D-CU-DE	En planta baja, en plantas altas.
ADMINISTRAT DAI	En planta baja, en plantas altas.
SANITARIO DSA	En planta baja, en plantas altas.

A superficie de los usos compatibles únicamente podrá ascender al 25 por 100 del total de la superficie construida en cada parcela.

#### USOS PROHIBIDOS (OD)

1. Los no contemplados anteriormente

#### CONDICIONES ESTETICAS (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.
3. La zona no ocupada por la edificación deberá tratarse como espacio ajardinado o libre.

#### ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con Uso Residencial

### ORDENANZA 6.2 DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (DE)

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

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MAXIMA (OD)	3 plantas sobre rasante con 10,00 metros de altura máxima.
ALTURA BAJO RASANTE (OD)	2 planta bajo rasante.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por cada 400 m2 construidos

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OD)

TIPOLOGIA	Edificación alineada exenta EAE o adosada EAA Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PPAL	Uso Dotacional de equipamiento

#### USO GLOBAL (OE)

Uso global	D Dotacional	
Uso pormenorizado	Garaje DC Educativo DEDU Cultural D-CU-DE Deportivo D-CU-DE Religioso D-CU-DE Administrativo DAI Sanitario DSA Infraestructuras DEIS	En plantas sótano o baja, o en edificio completo. En plantas baja, alta o en edificio completo. En plantas baja, alta o en edificio completo. En plantas baja o en edificio completo. En plantas baja o en edificio completo. En plantas baja, alta o en edificio completo. En plantas baja, alta o en edificio completo. En plantas baja, alta o en edificio completo.

#### USOS COMPATIBLES (OD)

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 ESTETICAS (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.
3. Cuando existan diferencias de más de 3,00 metros entre la rasante entre los puntos extremos de la alineación de fachada, o entre la cota de fachada y el terreno interior, se deberá redactar un Estudio de Detalle que analice la implantación de la futura construcción.
4. La zona no ocupada por la edificación deberá tratarse como espacio ajardinado o libre.
5. Las construcciones deberán reducir los vaciados excesivos, debiendo preservar el estado natural de los terrenos de la mejor forma posible.

#### ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con Uso Dotacional de equipamiento de carácter público.

### ORDENANZA 6.3. DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)

(OE) Corresponde con los espacios libres y jardines de titularidad público, según establece el plan-neamiento. 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
Ocupacion maxima (OD)	No se establece
Altura maxima (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.
Altura bajo rasante (OD)	1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.
Edificabilidad (OE)	No se establece
Superficie construida (OD)	Se permite como máximo 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 maximo (OD)	No se establece.
Aparcamientos (OD)	No se establece

**TIPOLOGIA 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.
Infraestructura 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)**

1. 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 PERI sobre normas de urbanización.
3. Se deberá colocar amueblamiento urbano acorde con el lugar donde se ubique.
4. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
5. Se permiten construcciones temporales o provisionales de mayor superficie.

**ZONA DE ACTUACIÓN**

Parcelas con Uso Dotacional de Zonas verdes

**ORDENANZA 6.4. 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.
Altura bajo rasante (OD)	1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.
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

**TIPOLOGIA 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.
Infraestructura DEIS	Bajo rasante
Administración DAI	Kioscos con superficie reducida.

**USOS PROHIBIDOS (OD)**

1. 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 PERI sobre normas de urbanización.
4. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, con el Decreto 158/1997 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**

Parcelas con Uso Dotacional de Comunicaciones.

**ORDENANZA 6.5. 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.
Altura bajo rasante (OD)	1 planta bajo rasante. Excepcionalmente se podrá ejecutar una segunda planta siempre que su implantación no altere ninguna zona del terreno circundante.
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

**TIPOLOGIA 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. Permitted las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.
-----------------------	---

**USOS PROHIBIDOS (OD)**

1. Los no contemplados anteriormente

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE CALIDAD (OD)**

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM y del PERI.
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 PERI sobre normas de urbanización.
4. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, con el Decreto 158/1997 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 y de semáforos.

**ZONA DE ACTUACIÓN**

Parcelas con Uso Dotacional de Equipamiento de Infraestructuras.

**7. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

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

Toledo 27 de mayo de 2014.- El Concejal Delegado de Urbanismo, Francisco Javier Nicolás Gómez.