



**PLAN ESPECIAL
LOS CIGARRALES DE TOLEDO
DOCUMENTO III .NORMAS URBANÍSTICAS**

INDICE

CAPITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

- 1.1. OBJETO.
- 1.2. DISPOSICIONES GENERALES
- 1.3. DEFINICIONES GENERALES
- 1.4. CLASIFICACIÓN DE USOS.

CAPITULO 2. NORMAS DE USO.

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

- 3.1. RED VIARIA.
- 3.2. RED DE SANEAMIENTO.
- 3.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 3.4. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
- 3.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
- 3.6. RED DE TELEFONÍA.

CAPITULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- 4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- 4.2. USOS.
- 4.3. DESARROLLO URBANÍSTICO.
- 4.4. PARCELACIÓN.
- 4.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- 4.6. APROVECHAMIENTO TIPO

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

- 5.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.
- 5.3. CONDICIONES GENERALES PARA LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

CAPITULO 6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 6.1. GENERALIDADES
- 6.2. ORDENANZA RU.1º
- 6.3. ORDENANZA RU.2º
- 6.4. ORDENANZA RU.3º.
- 6.5. ORDENANZA DE
- 6.5. ORDENANZA DV.
- 6.6. ORDENANZA DEIS.
- 6.7. ORDENANZA RED VIARIA.

ANEXO DE NORMATIVA 1. MODELOS TIPO DE URBANIZACIÓN

ANEXO DE NORMATIVA 2. MODELOS TIPO DE MOBILIARIO URBANO.

ANEXO DE NORMATIVA 3. ESPECIES ARBOREAS Y ARBUSTIVAS A EMPLEAR.

ANEXO DE NORMATIVA 4. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

**PLAN ESPECIAL
LOS CIGARRALES DE TOLEDO
DOCUMENTO III .NORMAS URBANÍSTICAS**

CAPITULO 1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

1.1.- OBJETO.

1.1.1. El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1º establece que *En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.*

De igual forma en el punto 4º del artículo 4º del citado Reglamento se define el resto de determinaciones que deben tener las normas urbanísticas del presente Plan Especial.

Al mismo tiempo se indica que en el presente Plan Especial se ha incluido el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), que corresponde con el que está incluido en el Plan de Ordenación Municipal (actualmente en tramitación pendiente de la aprobación definitiva), circunscrito al ámbito de los Cigarrales.

1.1.2. La interpretación en la aplicación del presente Plan Especial serán resueltas por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, oída, cuando proceda, la Comisión Técnica del Patrimonio Histórico de Toledo, con sujeción a los criterios establecidos en el Código Civil y en el sentido que resulte más favorable al respeto de los derechos fundamentales y la protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico.

En caso de discrepancia, la documentación cartográfica prevalecerá sobre el texto escrito, salvo error material, que deberá ser rectificado.

Los acuerdos interpretativos que tengan alcance general se incorporarán al presente Plan Especial como Anexos de la normativa del mismo.

1.2.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.2.1. Catalogación.

Los inmuebles con valor patrimonial individual están incluidos en el Catálogo que figura como anexo de la presente normativa. Los valores y características de protección quedan reflejados en la ficha individualizada correspondiente.

Las actuaciones en estos inmuebles están sujetas a las condiciones específicas del régimen de protección aplicable

En los edificios catalogados sólo se permiten las siguientes obras:

- a) Las de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias.
- b) Las de reestructuración edificatoria en los siguientes casos:
 - Reconstrucción de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, siempre que se acredite su preexistencia y la reconstrucción no perjudique el valor patrimonial del edificio.
 - Derribo de elementos añadidos a la construcción original y que no desfiguren su naturaleza.
- c) Se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando siempre los valores patrimoniales objeto de la protección.
- d) Se permitirán las ampliaciones de las edificaciones siempre que se garantice la preservación de los valores del inmueble que han motivado su catalogación.

1.2.2. Control arqueológico

Por formar parte del patrimonio de la ciudad, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en que se encuentren, se incluirán en una relación de bienes de valor arqueológico y serán objeto de protección de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable, y en las presentes normas urbanísticas.

El control arqueológico regulado en este artículo será de aplicación en el ámbito de los grados 1º y 2º del presente Plan Especial, y en las zonas establecidas en la Carta Arqueológica.

Cuando las obras vayan a realizarse en, terrenos, solares o edificación en los que exista o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, y por su naturaleza puedan afectar a dichos restos, el representante de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural determinará, en coordinación con los servicios técnicos municipales, el sometimiento de la obra y del expediente administrativo de tramite de la correspondiente licencia al control arqueológico previsto en el artículo 21 de la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha. Esta decisión deberá adoptarse motivadamente en plazo de diez días desde la fecha en que el proyecto tenga entrada en dicha consejería.

El estudio arqueológico que deba realizar el interesado, conforme a lo previsto en el apartado anterior, visado por el órgano autonómico competente, se incluirá entre la documentación que debe presentarse acompañando a la solicitud de licencia.

Otorgada la licencia, el Ayuntamiento, a través de la Oficina del Plan, comunicará al órgano autonómico competente las incidencias que surjan en la fase de ejecución de las obras y que puedan ser relevantes a efectos del ejercicio de las facultades de control que aquél tiene atribuidas.

1.2.3. Tramitación de licencias

Las solicitudes de licencia se tramitarán y resolverán conforme a lo establecido en las ordenanzas y normas municipales y en la legislación general aplicable, debiendo aportar la siguiente documentación:

- a) Nota simple informativa de la situación registral de la finca expedida por el Registro de la Propiedad.
- b) Identificación de la parcela en el plano correspondiente.
- c) Reseña histórica, constructiva y arqueológica de la formación y de los valores preexistentes en la edificación cuando sea exigible.
- d) Planos de planta, alzado y sección, a escala 1/100 que reflejarán, por separado, el estado actual y el estado proyectado y la relación de la zona afectada por las obras con el resto del edificio y con las parcelas colindantes.

- e) Planos del terreno, a escala adecuada, que reflejen la situación del arbolado actual, de acuerdo con las normas específicas de las zonas no ocupadas.
- f) Descripción fotográfica en color de los elementos afectados por las obras.

1.2.4. Autorización de la Administración competente en materia de Patrimonio.

Será preceptiva la autorización expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio, (o del órgano competente de la Administración del Estado en los supuestos previstos en el artículo 6.b) de la Ley del Patrimonio Histórico Español), para llevar a cabo cualquiera de las actuaciones siguientes:

- a) Cualquier aprobación de modificación de planeamiento o de programa de actuación urbanizadora en todo el ámbito del Plan Especial.
- b) Cualquier tipo de obra, interior o exterior, en los inmuebles catalogados, y en las zonas definidas en la Carta arqueológica, en todo el ámbito del Plan Especial.
- a) Cualquier tipo de obra, interior o exterior, en los ámbitos definidos en los grados 1º y 2º del presente Plan Especial.
- b) Obras de urbanización en los ámbitos definidos en los grados 1º y 2º del presente Plan Especial.
- c) Colocación de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas, cubiertas, o espacio público en los ámbitos definidos en los grados 1º y 2º del presente Plan Especial.
- d) Demolición total o parcial de inmuebles declarados en ruina.

La autorización a que se refiere el apartado anterior deberá obtenerse con carácter previo a la licencia municipal que en cada caso resulte exigible. Esta no se otorgará sin la previa obtención de aquella, quedando entretanto interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia por silencio administrativo.

La resolución que se dicte se notificará al interesado y al Ayuntamiento. Si dicha resolución fuera denegatoria, no podrá tramitarse la licencia municipal, archivándose sin más trámite el expediente.

El otorgamiento de la autorización por la Administración competente en materia de Patrimonio no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable y en las presentes normas urbanísticas.

1.3.- DEFINICIONES GENERALES.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrá el significado que se expresa en los puntos siguientes:

- Solar.

Es la parcela de suelo urbano, tal como éste queda definido en el punto 2.3 de la disposición preliminar del Texto Refundido de la Ley de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), dotada con como mínimo con acceso por vía pavimentada abierta al uso público, suministro de agua potable y energía eléctrica, y evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con capacidad suficiente, acceso peatonal, encintado de acera y alumbrado público.

No obstante en función de las particularidades del presente ámbito, se estima que los terrenos tienen la condición de solar aunque carezcan del encintado de aceras, debiéndose adecuar a las condiciones que figuran en los modelos tipo de urbanización del presente Plan Especial.

- Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se definen como tales en el presente Plan Especial en el correspondiente plano de alineaciones.

- Alineaciones exteriores.

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

- Alineaciones interiores.

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con cualquier espacio libre que tenga el carácter de interior.

- Parcela edificable.

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

- Retranqueo.

Es la distancia de terreno comprendida entre las alineaciones, o los cerramientos de las parcelas, y el plano de cualquiera de las fachadas de la construcción. El retranqueo se podrá referir a la alineación oficial y a los cerramientos de las parcelas.

En caso de existir cuerpos volados o miradores el plano de fachada será el plano exterior de estos. La distancia de retranqueo no afectara al alero de la construcción.

Deberá cumplir el retranqueo cualquier construcción principal, complementaria o auxiliar, ya sea abierta o cerrada.

- Rasantes.

Son perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes. Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes en su estado actual. Las rasantes previstas son las que se establecen en los documentos de desarrollo.

- Líneas de edificación.

Son las que delimitan la superficie ocupada en planta baja de cualquier construcción.

- Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante oficial o del terreno, en su caso, hasta la cara inferior del forjado de la última planta que tenga aprovechamiento en su intersección con el plano de la fachada.

- Altura de pisos o plantas.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.- **Altura libre de pisos o plantas.**

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y cuerpos volados cerrados.

- Construcciones en espacios libres.

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres deberán cumplir con las limitaciones de ocupación que se establezcan en la ordenanza.

- Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

- Superficie máxima construible.

Se fijarán en relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable por encima de la rasante del terreno.

- Superficie total edificada.

Es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Si no se especifica lo contrario, siempre se entenderá como superficie edificada la realizada sobre la rasante. Los cuerpos volados, balcones, o terrazas que queden cubiertos por otros objetos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida, contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50% en el resto de los casos. No computarán a tales efectos las construcciones bajo rasante.

- Espacios libres.

Es la parte de la parcela excluida de cualquier construcción sobre o bajo rasante.

- Patio.

Es el espacio libre situado dentro de una construcción, en el que puede existir una construcción bajo rasante.

- Pieza o habitación habitable.

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

- Planta baja.

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

- Sótano.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- Semisótano.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- Edificio exento.

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

- Uso global.

Es el uso correspondiente a la actividad básica a desarrollar, pudiendo ser Residencial, Terciario, o Dotacional.

- Uso pormenorizado.

Es el uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (residencial plurifamiliar, unifamiliar, vivienda libre o protegida; terciario comercial,

hotelero, hostelero u oficinas; dotacional educativo, social..) y que se definen en las ordenanzas particulares de este Plan Especial.

- Uso mayoritario.

Es el uso que dispone de la mayor superficie edificable.

- Uso compatible.

Es el uso que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

- Usos prohibidos.

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados o incompatibles en el presente Plan Especial.

1.4.- CLASIFICACIÓN DE USOS.

1.4.1.- Los usos se calificarán de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo del Reglamento de la LOTAU.

1.4.2.- Los citados usos se dividirán en los descritos en el vigente Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 29.03.2007).

CAPITULO 2. NORMAS DE USO.

2.1.- Las determinaciones específicas de cada uno de los usos descritos en el presente Plan Especial, se regirán específicamente por las normas generales de uso de las Normas Urbanísticas del el vigente Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (DOCM 29.03.2007).

Por tal motivo no se detallan las normas específicas de cada uno de los usos, remitiéndose el presente texto al propio del POM2007.

2.2.- A los efectos de la aplicación de los usos que se permitan en el presente Plan Especial se indica que se deberá cumplir, con independencia del cumplimiento de las ordenanzas específicas del plan, las condiciones que para cada uso se establecen en las normas generales del vigente POM que se recogen en los artículos citados anteriormente.

2.3.- Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el punto anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de ellos deberán cumplir las condiciones específicas en cada uso.

2.4.- Los usos descritos a efectos de las ordenanzas particulares se adecuan a los tipos previstos en el anexo del RPLOTAU que son los siguientes:

USO	GLOBAL	PORMENORIZADO	MAYORITARIO	COMPATIBLE
R. RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RU. UNIFAMILIAR		
TERCIARIO	TERCIARIO	TC. COMERCIAL TH. HOTELERO TO. OFICINAS TR. RECREATIVO		SEGUN GRADO Y ORDENANZA
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	IP. IND. PRODUCTIVO IA. IND. ALMACENAJE	PROHIBIDO PROHIBIDO	PROHIBIDO PROHIBIDO
DOTACIONAL	DOTACIONAL	DO. COMUNICACIONES DV. ZONAS VERDES DE. EQUIPAMIENTOS DEIS. INFRAESTRUC-SERVIC DEDU. EDUCATIVO D.CU.DE.CULT-DEPORTIIVO DAD. ADMINISTR-INSTITUC DAS. SANITARIO-ASIST.	EN PARCELAS CALIFICADAS	

2.5.- Dentro de cada parcela deberá establecerse un único uso global, de los anteriores, que solamente se podrá compatibilizarse con los usos pormenorizados que englobe. No obstante se permiten los usos asociados exigidos por la aplicación de la ordenanza (dotación de aparcamientos o de infraestructuras).

2.6.- Dentro de la documentación grafica se detallan las parcelas que cuentan con un uso terciario en la actualidad, y que en función de la ordenanza particular de aplicación se permite su mantenimiento.

El citado uso se permite únicamente en dichas parcelas, que a la entrada en vigor del presente Plan Especial, cuentan con una actividad terciaria en dicha parcela.

En dichas parcelas se deberá tener presentes las siguientes observaciones:

- a) En el caso de que en dichas parcelas no se hayan agotado los aprovechamientos urbanísticos se podrán completar los mismos con usos terciarios en los que se

aplicarán los coeficientes de homogeneización establecidos en el presente Plan Especial.

- b) En dichas parcelas no se permite la agrupación de nuevas parcelas a las mismas para ampliar la superficie construida del conjunto.
- c) En el caso de transformación de los usos terciarios existentes se deberán aplicar los coeficientes de homogeneización establecidos en el presente Plan Especial, dentro de la edificabilidad permitida en el mismo.

CAPITULO 3.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

3.1.- RED VIARIA.

En el presente Plan Especial figuran las vías existentes actualmente, no habiéndose previsto ninguna calle de nuevo trazado de la ordenación.

No obstante se indica que pueden existir nuevas calles, cuyo trazado ahora se desconoce, en desarrollo de la unidad de actuación prevista, o en otro terrenos, como consecuencia de posibles parcelaciones de los mismos. En estos casos las nuevas calles deberán ajustarse a las características que figuran en este apartado y a los modelos tipo de urbanización que se describen en el anexo 1 de esta normativa.

En este sentido se prevén dos tipos de viales en función del ancho de las calles y tres tipos de acabados en función del emplazamiento de las mismas.

La anchura de los viales varía entre ocho (8,00) y diez (10,00) metros. Esta dimensión es consecuencia del número de viviendas a las que den servicio y de la longitud máxima del citado vial, de acuerdo con la siguiente tabla:

ANCHURA DE LOS VIALES		
TIPO DE VIAL	Nº VIVIENDAS	LONGITUD MAX.
10 METROS	MAYOR DE 10	-
8 METROS	MENOR DE 10	100 METROS

El acabado de los viales varía con el emplazamiento del mismo, con el fin de mantener las características históricas y morfológicas del medio en el que se encuentran. De esta forma se prevén los siguientes acabados:

- Grado 1º, 2º y 3º. Acabado en grava o arena compactada con distinción de acerado al mismo nivel.
- Grado 2º y 3º. Acabado con adoquín de granito, u hormigón impreso en caso justificado, con distinción de zona de acerado al mismo nivel.
- Viales estructurantes. Acabado con pavimento continuo, asfaltado o similar, a ubicar en los viales de reparto interiores. En este caso pueden realizarse aceras perimetrales.
- Viales estructurantes del ámbito del Plan Especial.

En casos que estén debidamente justificados, por problemas morfológicos, por situaciones hombrías y con pendientes muy elevadas se podrá autorizar una solución alternativa a las anteriores.

Evidentemente las carreteras que cruzan el presente Plan Especial estarán afectadas por la vigente Ley de Carreteras en Castilla-La Mancha.

En función de las características de la zona se pueden permitir los fondos de saco, únicamente cuando sea imposible ejecutar otra solución viaria, y con una serie de consideraciones:

- La longitud máxima de los fondos de saco será cien (100) metros desde el vial del que depende.
- El diámetro mínimo de los fondos de saco será de veinte (20) metros entre alineaciones.

La pendiente máxima de las vías públicas rodadas será la que señala el Código de Accesibilidad vigente.

En las zonas de acerado se podrá ubicar arbolado, e alcorques que estarán definidos en el proyecto de urbanización correspondiente.

El resto de las características de la urbanización serán las que se detallan a continuación.

3.1.1.- CALZADA.

En las zonas de los viales estructurantes se prevé un firme flexible compuesto, al menos, por las siguientes capas:

- Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de veinte (20) centímetros.
- Base de zahorra artificial de veinte (20) centímetros de espesor.
- Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de seis (6) centímetros.
- Se deberá limitar la zona de circulación rodada con bordillo de granito

La sub-base y la base anteriores se podrá sustituir por un firme rígido de hormigón entre 20 y 25 centímetros de espesor de hormigón, en función de las características del tráfico que conlleve.

En las calles con acabado de granito se prevé el siguiente firme:

- Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de quince (15) centímetros.
- Base de hormigón de quince (15) centímetros de espesor.
- Adoquín de granito o de basalto de 12 centímetros de espesor mínimo. Este acabado se continuará formando las zonas de acerado continuo.

En las calles con acabado de arena compactada se prevé el siguiente firme:

- Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de veinte (20) centímetros.
- Base de arena compactada de veinte (20) centímetros de espesor. Este acabado se continuará formando las zonas de acerado continuo.
- Se podrá colocar un bordillo de granito para delimitar las zonas de circulación rodada.

La zona de circulación rodada podrá estar limitada por bordillos de granito. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante.

Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.

3.1.2.- ACERAS.

Estarán constituidas, al menos, por:

- Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m³) no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.
- En las calles de acabado con asfalto, se empleará loseta prefabricada de gravilla combinada con ríoglas de granito, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m³) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

En las calles de acabado con asfalto, las zonas de circulación estarán limitadas por bordillos que tendrán las siguientes características:

- Se colocará elevado para la separación con la calzada.
- Se colocará rasante para la separación de las zonas ajardinadas y en los accesos a las parcelas.
- Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida.

3.1.3.- BORDILLOS.

Cualquier bordillo a colocar deberá ser de granito, en piezas de longitud superior a cincuenta centímetros.

En las calles con acabado de granito se podrá diferenciar la zona peatonal combinando el adoquinado de forma que se identifique y diferencie esta zona.

La colocación de los bordillos se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m³ no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

3.1.4.- CRUCES.

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

3.2.- RED DE SANEAMIENTO.

En las nuevas vías se deberán ejecutar redes de saneamiento con el fin de poder conectar con el colector general previsto. Este aspecto se deberá tener presente aunque en la actualidad no exista dicho colector, ya que debe realizarse en un futuro dentro de las acciones de urbanización previstas en el presente Plan, con el fin de canalizar los vertidos hasta una depuradora.

Las redes y acometidas se realizarán en PVC corrugado color teja SN con unión por junta elástica, contando con accesorios de entronque de acometidas en igual material, que garantice una estanqueidad total de las instalaciones. La dimensión mínima en cualquier vial no podrá ser inferior a 400 mm.

Los pozos de registro se realizarán en hormigón prefabricado o fábrica de ladrillo macizo enfoscado, totalmente estanco. Con registro de fundición de 60 cm. y resistencia H-175 o superior.

Las características técnicas de los materiales y elementos de la red deberán tener en cuenta estas características, así como las indicaciones de la empresa concesionaria del servicio, en todos los enganches a la red general, acometidas domiciliarias, válvulas de corte, válvulas de acera, válvulas en redes de abastecimiento, tapas de registro, pruebas de presión.

En los nuevos viales se deberá proceder a la instalación de una red separativa de aguas, de forma que la red de pluviales se pueda reutilizar para riego de las zonas verdes a través de los depósitos correspondientes.

3.2.1.- TUBULARES.

Serán de P.V.C. corrugado color teja SN.8, sobre solera de hormigón de diez (10) cm de espesor. Las uniones serán las adecuadas para el presente material y serán de junta elástica.

Existirá una arqueta de acometida para cada parcela en los lindero de separación de aquellas, ubicada en la acera, desde la que se verterá a la red de saneamiento.

3.2.2.- CÁMARAS DE DESCARGA

Las cámaras de descarga se construirán en las cabezas de los diferentes ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) cm de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.
- Tapas de hormigón armado o fundición.

3.2.3.- POZOS DE REGISTRO.

Se construirán a distancias mínimas de cincuenta (50) metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie bruñidos interiormente con mortero de cemento o prefabricados de hormigón.
- Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.
- Diámetro interior de un metro.

3.2.4.- SUMIDEROS.

Se construirán con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo macizo bruñidos interiormente con mortero de cemento.
- Rejilla de fundición de acuerdo con el modelo tipo.

Se construirá un arenero y la comunicación con el tubo que vierte al alcantarillado se hará mediante sifón.

3.2.5.- ACOMETIDAS.

Las acometidas generales de las parcelas, se harán a pozo de registro preferentemente, si se realiza en un punto donde no lo hay, se tendrá que construir una acometida especial directamente al tubo existente.

3.2.6.- DEPURACIÓN

En cualquier obra de urbanización, que implique la creación de un nuevo vial, en cualquier actividad hotelera u hostelera y en cualquier obra de edificación de nueva planta, ampliación, reestructuración o cambio de uso de la edificación existente, se deberá justificar la depuración de las aguas previo al vertido de las mismas a la red municipal.

En ausencia de dicha red pública se deberá prever la instalación de un sistema de depuración individual o colectivo a través de la colocación de un equipo compacto de depuración que cuente con filtro biológico o con aireación prolongada.

En el proyecto de urbanización o de construcción se deberá justificar el sistema de vertido y, en su caso, de depuración, así como establecer el procedimiento de mantenimiento y conservación de la depuradora.

Esta depuración deberá estar en funcionamiento hasta que se ejecute el colector general previsto como acción de depuración del presente Plan Especial.

3.2.7.- ARQUETA DE REGISTRO E INSPECCION.

Se deberá colocar una arqueta de control y registro previa a la conexión a la red municipal de cualquier red de saneamiento pública o privada, en cualquier actividad, ubicada en el espacio público y siguiendo las determinaciones de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación Ambiental.

3.2.8.- CONDICIONES GENERALES.

La red cumplirá lo dispuesto en las Normas para la redacción de proyectos de saneamiento y abastecimiento de agua.

Hasta la ejecución de dicho colector general se deberán prever depuradoras individuales o colectivas de carácter biológico, que deberán figurar en el proyecto de obras de urbanización o edificación correspondiente.

3.3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

En las nuevas vías se deberán ejecutar redes de abastecimiento de agua desde la red general existente.

Las dimensiones de las redes deberán justificarse en función de la demanda de la zona a que afecte, si bien deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las redes de abastecimiento deberán ser malladas para evitar puntos finales y asegurar una correcta distribución del agua y potabilidad de la misma.
- b) Los cruces de las calles de la red de abastecimiento irán protegidos con camisa de PVC y hormigonados.
- c) Las redes deberán ser de fundición.

En cuanto a características de los materiales, se realizará conforme a las directrices técnicas marcadas por la empresa concesionaria del servicio de aguas, debiéndose cumplir la normativa de incendios.

En las nuevas vías deberá proyectarse una red de agua para el riego e hidrantes de incendios, donde se colocarán bocas de riego para el mantenimiento de las zonas verdes, las calles y los hidrantes.

Existirá una red de hidrantes adecuada a las necesidades del sector y ajustadas a las condiciones de la normativa municipal y de la legislación sectorial correspondiente. Deberá existir un hidrante cada 200 metros de longitud como máximo.

Las características que cumplirá la red de distribución de agua, serán las siguientes:

3.3.1.- SITUACION.

Se dispondrán siempre bajo la acera; el cruce de la calzada se protegerá con hormigón en masa y fábrica de ladrillo.

3.3.2.- TUBOS.

Serán de fundición con una dimensión mínima de 65 mm.

3.3.3.- VÁLVULAS.

Se dispondrán en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal que será cerrada. Su ubicación será en arquetas registrables mediante tapas de fundición. Las válvulas para diámetros de doscientos cincuenta (250) milímetros o mayores, serán de mariposa, no admitiéndose nunca las de compuerta para estos diámetros.

Deberán tener las siguientes características:

- Las válvulas de acera serán de bola de latón con accionamiento por cuadradillo y tapa de registro trampillón de fundición de 20 x 20 mm.
- Las válvulas reguladoras y sectoriales serán de compuerta de cierre elástico, revestimiento de resina epoxi, fundición dúctil, vástago de acero inoxidable. Unión de junta elásticas, brida (modelo Belgicast o similar). En su punto de ubicación debe de estar protegida de una barqueta de mampostería o prefabricado con tapa de registro de fundición.

3.3.5.- TOMAS DOMICILIARIAS.

Se ubicarán de acuerdo con las normas que establece al respecto el Ayuntamiento.

- Los collarines serán de fundición, con salida rosca hembra y tornillos de acero inoxidable recubrimiento de pintura epoxi.
- Los accesorios de derivación serán de latón para tubería de polietileno.
- La tubería particular de acometida será de PE baja densidad, uso alimentario, certificado AENOR, de diámetro suficiente a las necesidades de la vivienda o industria.

3.3.6.- BOCAS DE RIEGO E HIDRANTES.

Se ubicarán de acuerdo con las normas que establece al respecto el Ayuntamiento.

- Las bocas de riego en fundición con cierre elástico, revestimiento pintura epoxi
- Las piezas de conexión de los hidrantes con la red general serán de fundición e irán embriadas entre sí.
- Los hidrantes deberán señalarse convenientemente.

3.3.7.- CONDICIONES PARA EL AHORRO DE AGUA.

Las presentes condiciones son medidas para desarrollar principalmente en edificios y viviendas donde se produce la mayor parte del consumo de agua de la ciudad.

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

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

b) Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un (1) litro de agua.

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

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

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

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

e) Los nuevos viales, que afecten a más de 7.500 m² de superficie ordenada, deberán contar con un sistema de recogida del agua de lluvia que se almacene y recoja para su empleo en la red de riego de la zona o de los espacios verdes públicos o privados.

f) Las nuevas zonas verdes públicas o privadas con superficies superiores a una (1) hectárea deberán regarse con aguas no procedentes de la red de abastecimiento, que podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.

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

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

3.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

En las nuevas vías o en las reformas de las existentes, la red de alumbrado público se proyectará situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas, conectados a los cuadros de mando que se adosarán preferentemente a los centros de transformación.

La red alumbrado público deberá cumplir las normas que se establecen en el apartado 3.7 de esta normativa. Las canalizaciones de la red de alumbrado deberán ser subterráneas.

La red de alumbrado público cumplirá los niveles de iluminación necesarios en función de cada tipo de calle y tendrá las siguientes características:

3.4.1.- NORMATIVA.

Las instalaciones de alumbrado público, deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, e Instrucciones Técnicas Complementarias, Decreto 842/2002 (BOE 18 de noviembre de 2002).

- Normas de la Compañía suministradora de electricidad.
- Norma sobre la disminución del Consumo de Energía Eléctrica en las Instalaciones de Alumbrado Público (Orden Circular 248/74 C-E noviembre 1974).
- Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo y con carácter subsidiario las Normas DIN.
- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.
- Norma Tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE- IEE/1978 "Instalaciones de Electricidad, Alumbrado Exterior", y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.
- Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de Marzo de 1.964).
- Normas e instrucciones para Instalaciones de Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1.965.
- Normas e instrucciones para Instalaciones de Alumbrado Urbano del Ayuntamiento de Toledo.

3.4.2.- LUMINARIAS Y COLUMNAS.

Las luminarias se deberán colocar preferentemente en los muros de cerramiento de las parcelas, en palomillas perpendiculares a las alineaciones. En los viales estructurales, en los espacios y zonas verdes y ocasionalmente en ausencia de dichos cerramientos, se colocarán en columnas.

Las luminarias deberán ser del modelo Villa de acuerdo con cualquiera de los modelos y tipo que figuran en el anexo 2 de esta normativa.

Las luminarias deberán ser del modelo Vila o similar, de acuerdo con cualquiera de los modelos y tipo que figuran en el anexo 2 de esta normativa. Estas cuentan con dimensiones 750 x 435 mm, con bloque óptico con reflector de aluminio asimétrico tipo viario cerrado, laterales con rejillas de protección antivandálicas soldadas al farol en sus 4 caras y parte inferior; incluyendo placa de baquelita y equipo encendido para lámpara de halogenuros metálicos con casquillo cerámico. Deberán tener marca de conformidad CE y cumplirán todas las Normas UNE que les sean de referencia.

En todos los casos, el flujo luminoso en el hemisferio inferior instalado, el flujo hemisférico superior instalado FHS_{inst} %, el rendimiento y la relación luminancia / iluminancia (L/E), deberán estar justificados en el proyecto para la solución luminotécnica adoptada.. Todos estos parámetros deberán ser garantizados por el fabricante, mediante una autocertificación o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente.

3.4.3. COLUMNAS Y PALOMILLAS

Las columnas serán troncocónicas, modelo tipo Villa, fabricadas en chapa galvanizada con motivos de fundición. Su altura estará entre 3,50 y 5,00 metros espesor de chapa, 3mm; diámetro en punta 50-60mm, con placa de anclaje y pintadas con acabado en oxirón.

Deberán tener un registro cuya parte inferior estará a más de 30cm del nivel del suelo terminado para el alojamiento de la caja de derivación.

Las palomillas o brazos a colocar en los cerramientos serán de fundición de hierro pintados, modelo Villa de 700 mm de longitud.

Las dimensiones A y B del dado de cimentación de las columnas y la longitud y diámetros de los 4 pernios de anclaje que serán de acero F.III, según la Norma UNE-36, 011-75,

doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinarán en función de la altura del soporte:

ALTURA M	DADO CIMEN M	LONGITUD PERNIOS M	DIAMETRO PERNIOS "	HUECOS PLACA MM
4	0,5 x 0,5 x 0,8	0,50	3/4	22 x 40
5	0,5 x 0,5 x 0,8	0,50	3/4	22 x 40

3.4.4.- LAMPARAS.

Se emplearán lámparas de halogenuros metálicos con casquillo cerámico de 100 ó 150 vatios. Tendrán marca de conformidad CE y cumplirán todas las Normas UNE que les sean de referencia.

3.4.5.- ELEMENTOS AUXILIARES.

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas, y su potencia nominal en vatios será la de la lámpara correspondiente. Llevarán condensadores para elevar el factor de potencia a un mínimo de 0.9. Tendrán marca de conformidad CE y cumplirán todas las Normas UNE que les sean de referencia. Las pérdidas en el equipo auxiliar-balasto electromagnético, arrancador y condensador- deberán ser inferiores al 20% (recomendable entre un 5 y un 15%), mientras que en el caso de balastos electrónicos dichas pérdidas no superarán el 5%.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.

3.4.6.- ILUMINACIÓN AMBIENTAL O ARTISTICA.

Cuando se prevea una iluminación ambiental en las zonas verdes o espacios libres de carácter público deberá ser de acuerdo con cualquiera de los modelos y tipo que figuran en el anexo 2 de esta normativa.

Cualquier elemento de iluminación artística deberá prever la colocación de elementos que sigan los tipos previstos o justificar los propuestos, debiéndose proceder a la homologación correspondiente.

Para cualquier iluminación será necesario aprobar el correspondiente proyecto, y se otorgue autorización expresa en la correspondiente licencia. El citado proyecto deberá analizar y justificar la mínima contaminación lumínica. En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones o reformas de las existentes, deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
- b) Los niveles de iluminación calculados en los proyectos y memorias técnicas de diseño y obtenidos en estas instalaciones, no deben superar los valores máximos establecidos en la ordenanza municipal para cada tipo de alumbrado. No obstante, podrán sobrepasarse los niveles luminosos hasta un 20%, salvo en casos excepcionales debidamente justificados en los que sería posible rebasar dicho porcentaje.
- c) La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.

- d) Las luminarias y proyectores previstos en los proyectos y memorias técnicas de diseño, con la inclinación y reglajes recomendados por los fabricantes, una vez instaladas no deben rebasar los límites máximos del flujo hemisférico superior instalados FHSinst y deben alcanzar los valores mínimos del rendimiento (η) y del factor de utilización (K) establecidos en la ordenanza municipal.
- e) Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior, así como todas las existentes deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
- f) Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
- g) Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

3.4.7.- CANALIZACIONES.

Toda la red de alumbrado público deberá ser subterránea.

Las canalizaciones cumplirán la normativa vigente, si bien en el caso de viales, se instalará siempre un tubo de reserva en aceras y 2 tubos de reserva en el paso de calles. El diámetro mínimo de los tubos será de 110mm.

Se emplearán arquetas de registro en cada punto de luz, si bien la derivación a cada punto de luz se realizará siempre en el soporte, mediante el empleo de una caja estanca normalizada con desconexión a la apertura. En su interior se instalará un fusible de calibre adecuado y barra de neutro. En los cruces de calles se dispondrán arquetas en cada extremo.

Se dispondrá de una arqueta junto al centro de mando de la que partirán todos los circuitos. Será de dimensiones mínimas 70x70 cm.

Todas las arquetas se realizarán con fábrica de ladrillo macizo, enfoscado interiormente o prefabricadas de hormigón H-250 y espesor de paredes de 15 cm.. Las dimensiones interiores serán de 0,40 x 0,40m. La profundidad en ambos casos será de 60 cm. En todo caso, la superficie interior de los tubos de plástico estará a 10 cm sobre el fondo de la arqueta. Las arquetas irán dotadas de marco y tapa de fundición, teniendo esta un agujero o muescas para facilitar la apertura. Se adaptarán a lo especificado en la norma UNE-36118-73, y llevarán la inscripción de "Ayuntamiento de Toledo" y "Alumbrado Público"

El fondo de la arqueta estará formado por el propio terreno y estará libre de restos de hormigón; se dejará un lecho de grava gruesa de 15cm de profundidad para facilitar el drenaje.

La terminación de la arqueta en su parte superior se enrasará con el pavimento existente o proyectado, dándole una pendiente de un 2% para evitar la entrada de agua. La reposición del suelo en el entorno de la arqueta se efectuará reponiendo el pavimento, suelo de tierra o jardín.

Las zanjas se harán cumpliendo el REBT, si bien en aceras y jardines se rellenará de hormigón hasta una cota de 15cm por encima de los tubos, y en calzada se rellenarán

totalmente de hormigón hasta una cota suficiente para la colocación del firme. En cualquier tipo de zanja se repondrá el pavimento existente antes de la realización de estas

3.4.8.- CONDUCTORES Y PUESTA A TIERRA.

Los conductores serán de cobre y tensión nominal de 0.6/1 Kv y sección mínima 10 mm² en tendido subterráneo y 4 mm² en tendido aéreo. La sección del conductor neutro será siempre para cualquier sección igual a la del conductor de fase.

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5mm² y la tensión nominal de 0.6/1 Kv.

La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de seis (6) mm², de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en veinte (20) cm, la superficie superior del lecho de grava.

La línea de tierra del cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de seis (6) mm² de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

La toma de tierra de punto de luz de pasos interiores se efectuará mediante circuitos de tierra, en cuyos extremos del mismo se colocarán sendas picas.

La toma de tierra de los Centros de Mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.

3.4.9.- CENTROS DE MANDO.

Se preverá el número de Centros de Mando que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo.

El número de salidas por Centro de Mando será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz de la instalación del alumbrado público a media noche.

Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

El equipo de medida se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar. El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será de encendido total, apagado parcial del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total.

A tal efecto el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y reloj de corrección astronómica de doble esfera montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería, y del siguiente aparellaje:

- Conmutadores.
- Contadores de accionamiento electromagnético.
- Relés auxiliares.
- Interruptor tetrapolar magnetotérmico.
- Interruptores automáticos.
- Termostato.
- Puntos de luz.
- Resistencia eléctrica o sistema de calefacción.
- Fusibles de protección.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2 mm. de espesor mínimo, galvanizados y con acabado en oxirón en color verde oscuro o negro. Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.

Los armarios de mando deberán ubicarse en espacios públicos con acceso, al menos peatonal, pudiéndose colocar empotrados en cerramiento de ladrillo de era, debiéndose prever las canalizaciones y pernos de anclaje, accesorios, así como una arqueta de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

3.4.10.- NIVELES DE ILUMINACION.

Los niveles de iluminación deberán cumplir con los valores que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA	ESTRUCTURAL	SECUNDARIA	DE SERVICIO	PEATONAL
ILUMINANCIA. LUX	25	20	15	15
UNIFORMIDAD	>50%	>50%	>50%	>50%

Los niveles de iluminancia (no de uniformidad) admitirán una tolerancia del +/-10%. Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado. A fin de mantener dichos niveles de servicio debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire y cuyo empleo deberá justificarse en el proyecto.

En las intersecciones de viales y glorietas se aumentará el nivel de iluminación en 20 lux sobre la tabla anterior.

3.5.- RED DE ENERGIA ELECTRICA.

En las nuevas vías o en las reformas de las existentes, la red de media y baja tensión se deberá realizar de acuerdo con las determinaciones del presente apartado, con el fin de poder abastecer a la totalidad de las parcelas residenciales, dotacionales y zonas verdes.

Todas las redes de energía eléctrica deberán ser subterráneas.

Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente, en cuanto a dimensión y separación de otros servicios.

De acuerdo con las dotaciones necesarias del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión se debe dotar de una potencia de 5.750 vatios por vivienda como mínimo por vivienda.

Las redes de media y baja tensión deberán cumplir las normas que se establecen en el apartado 3.7 de esta normativa.

3.5.1.- CANALIZACIONES.

Los cables se instalarán directamente enterrados en zanjas, observándose estas normas:

- a) Se ubicará en terrenos de uso común.
- b) El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis (16) veces el de los cables, con un mínimo de diez (10) centímetros.
- c) Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte (20) centímetros de espesor cubierta con otra capa, también de arena lavada de quince (15) centímetros de espesor, encima se rellenará la zanja con tierra de la propia excavación, si reúne las debidas condiciones, o si no deberá ser de aportación, compactándose manualmente los primeros 20 centímetros.

3.5.3.- CENTROS DE TRANSFORMACION.

Los centros de transformación serán del tipo de las casetas prefabricadas utilizadas y permitidas por la Compañía suministradora, que en este caso se trata de Iberdrola, S.A. Por tal motivo serán de los tipos homologados por las casas ORMAZABAL, FUNTAN y CABIMETAL, o similares, pudiendo ser de cualquiera de estos tipos las que se empleen en el presente sector.

Los centros de transformación deberán ser enterrados. Únicamente se permiten centros de transformación sobre rasante cuando por la geología del terreno se aconseje tal solución.

En este último caso alrededor del centro de transformación se deberá crear un seto perimetral de arbolado de más de dos metros de altura que impida la vista desde el exterior del mismo, colocado paralelo al mismo a una distancia de un metro de las paredes de aquel.

Se permite la construcción de centros de transformación aéreos con cerramientos de fábrica de ladrillo de era y cubierta de teja curva vieja, debiendo tener todas las entradas y salidas subterráneas.

3.6.- REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

En las nuevas vías o en las reformas de las existentes, la red de media y baja tensión se deberá realizar de acuerdo con las determinaciones del presente apartado, con el fin de poder abastecer a la totalidad de las parcelas residenciales, dotacionales y zonas verdes.

Todas las redes de telefonía y telecomunicaciones deberán ser subterránea.

Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente, en cuanto a dimensión y separación de otros servicios.

Las redes de telefonía y telecomunicaciones deberán cumplir las normas que se establecen en el apartado 3.7 de esta normativa.

3.6.1.- CANALIZACIONES.

La separación entre las canalizaciones de la red de telecomunicaciones y las tuberías o conductor de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco (25) cm. con línea de alta tensión y 20 cm. con línea de baja tensión.
2. Con tuberías de otro servicio, tales como agua, gas, etc., treinta (30) cm. de tierra como mínimo.
3. Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de treinta (30) cm. entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
4. La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.
5. Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.
6. Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de quince (15) metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables de telecomunicaciones, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de Alta Tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización. La longitud máxima de canalización subterránea será de ciento cincuenta (150) metros entre arquetas.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro interior de once (11) centímetros y la separación entre los conductores será de tres (3) centímetros exteriormente. Los conductos irán recubiertos con hormigón H-150, formando un prisma continuo.

Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos, han de ser construidas de acuerdo a las Normas de Telefónica. Por estas arquetas solo pasarán cables del servicio telefónico.

3.6.2.- ARQUETAS Y REGISTROS.

Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, siendo de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado; la base de placas de hormigón pretensado o construcción " in situ".

Los armarios se realizarán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será del tipo H-150. Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de seis (6) mm. de diámetro y hormigón H-150 de resistencia característica.

Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes, mediante tacos y tornillos.

3.7.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3.7.1. TENDIDOS AEREOS

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas de todos los edificios catalogados, y en las vías pecuarias. La Consejería de Educación y Cultura o el Ayuntamiento, indistintamente, podrán ordenar la retirada inmediata de los elementos que incumplan esta prohibición y proceder a la ejecución subsidiaria de la orden si el destinatario la desatiende en el plazo que al efecto se le señale.

La totalidad de las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones, que requieran cableado para su funcionamiento, deberán ser subterráneas. Las Compañías prestadoras de tales servicios públicos deberán adaptar las conducciones e instalaciones a lo previsto en este artículo, siendo de su cuenta los gastos que con tal motivo se originen y garantizando en todo caso la adecuada prestación del servicio.

En todas las intervenciones que supongan la modificación de las redes de servicio o el aumento de la potencia instalada o el aumento de número de usuarios que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial será obligatoria la localización subterránea de los tendidos aéreos existentes.

El Ayuntamiento, en concertación con las compañías de servicios, promoverá la canalización subterránea de las redes de servicios, con el fin de eliminar por completo el tendido aéreo de los cables, antenas y demás conducciones actualmente existentes, con independencia de que se lleven o no a cabo intervenciones de reestructuración urbanística.

A tal efecto, el Ayuntamiento formulará el correspondiente proyecto de urbanización que contemple tales soterramientos, detallando el procedimiento de inversión establecido al respecto, de acuerdo con la legislación vigente.

3.7.2. EMPLAZAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Los centros de apoyo tecnológico a las instalaciones, tales como centros de mando, registros, estaciones transformadoras y otros análogos, podrán utilizar el subsuelo de las vías públicas conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y las ordenanzas municipales específicas, siempre con sujeción a los criterios y objetivos definidos en el presente artículo, y con autorización expresa del Ayuntamiento.

3.7.3. EJECUCION DE LAS OBRAS

1. En las conducciones se deberán respetar los siguientes parámetros en profundidad mínima y separación entre redes:

- Saneamiento: Discurrirá como mínimo a ciento cincuenta (-150) centímetros por debajo de la rasante de calle.
- Abastecimiento de agua: Discurrirá a cien (-100) centímetros por debajo de la rasante de calle, separada cincuenta (50) centímetros de la red de saneamiento y gas, y separada treinta (30) centímetros del resto de redes.
- Alumbrado público: Discurrirá a cuarenta (-40) centímetros por debajo de la rasante de calle.
- Media tensión: Discurrirá a noventa (-90) centímetros por debajo de la rasante de calle, y separada treinta (30) centímetros del resto de redes.

- Baja tensión: Discurrirá a sesenta (-60) centímetros por debajo de la rasante de calle, y separada treinta (30) centímetros del resto de redes.
- Telefonía: Discurrirá a setenta (-70) centímetros por debajo de la rasante de calle.
- Gas: Discurrirá a cincuenta (-50) centímetros por debajo de la rasante de calle.

2. Las distintas redes se deberán señalar en las canalizaciones con mallas de polietileno para la señalización de las redes subterráneas utilizando los códigos de colores que determina la NFT 54080:

- Saneamiento: marrón
- Abastecimiento agua: azul
- Alumbrado público: rojo
- Media tensión: rojo
- Baja tensión: rojo
- Gas: amarillo

3. **CONDICIONES DE REALIZACIÓN DE LAS OBRAS.** Las obras se adecuarán en todo momento al proyecto que acompañe a la licencia concedida, y a las condiciones especificadas en la misma. Si durante la ejecución surgieran impedimentos que imposibilitasen su realización de acuerdo al trazado previsto o a los plazos fijados, se comunicarán a los Servicios Técnicos Municipales y se someterá a las instrucciones que por estos se formulen. Si las circunstancias así lo aconsejasen, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de los trabajos en jornada prolongada de tres turnos e incluso sábados y festivos.

4. **REITERACIÓN DE ACTUACIONES.** En las calles o tramos de calles donde una o varias Compañías de Servicios hayan realizado durante un período de hasta dos años actuaciones debidas a averías, renovación o instalación de nuevas acometidas, los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir, cuando la distancia media entre actuaciones sea igual o inferior a 15 metros, la renovación del tramo de red afectado por averías, debiendo en todos los casos las Compañías actuantes reponer los pavimentos en la totalidad de la superficie de la calle o tramo de calles afectados.

5. **GARANTIA DE OBRAS.** El plazo de garantía de cualquier obra llevada a cabo por Compañías, Empresas, Organismos o particulares para restituir el suelo municipal al estado previo a dichas obras, será de un año, contados a partir de la fecha en que fueron terminadas. Durante este tiempo el Ayuntamiento tendrá derecho a exigir del causante la reparación que proceda.

6. **CONCERTACIÓN DE REDES DE SERVICIO.** Cuando una Compañía suministradora de cualquier servicio promueva obras de infraestructura, deberá adjuntar con la solicitud de licencia la comunicación y aviso al resto de Compañías suministradoras de servicios urbanos advirtiendo expresamente que la apertura de zanja de instalaciones en el tramo urbano descrito en el proyecto técnico de la infraestructura que se pretende acometer tendrá una vez finalizada la obra un período de cadencia de 5 años, en los cuales no se autorizarán por el Ayuntamiento en dicho tramo nuevas obras de infraestructuras urbanas, disponiendo de un plazo de treinta días para adjuntar propuesta técnica de solicitud de aquellas obras complementarias de otras infraestructuras afectadas.

3.8.- ZONAS VERDES PUBLICAS

3.8.1. CONDICIONES GENERALES

Los espacios libres forestales, las zonas verdes y los espacios libres públicos vinculados a la red viaria, así como los alcorques de las aceras, deberán ajardinarse adecuadamente con cargo a las obras de urbanización de cada actuación.

Los espacios libres públicos, tendrán la consideración de jardines en los que se diseñarán zonas de estancia peatonal, áreas de juego infantiles y zonas deportivas unidos por caminos todo ello en tierra compactada y estabilizada. Estos espacios deberán contar con arbolado que remarque los caminos y de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores.

El diseño de las zonas verdes deberá cumplir con las condiciones de ahorro de agua previstas en el apartado 3.3.7 de estas normas.

Las zonas verdes vinculadas a la redes viarias, deberán tratarse como parterres ajardinadas con arbustos y cultivos de flores. De igual forma se tratarán los alcorques corridos de las aceras, si bien, estos deberán ir acompañados de hileras de árboles.

Los espacios libres forestales irán cubiertos por arbolado a razón mínima de 200 unidades por hectáreas. Dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas.

3.8.2. INSTALACIONES EN ZONAS VERDES

Los espacios libres públicos deberán contar con las siguientes instalaciones:

- red de riego
- fuente de agua potable
- alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado para zonas peatonales.

3.8.3. USO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Los proyectos de edificios de nueva construcción o reforma deberán prever los accesos tanto para las fases de ejecución de la obra como para el uso definitivo del inmueble de tal forma de no perjudiquen los elementos de arbolado existentes. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la movilidad del arbolado por causa de interés público.

Toda solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes y la documentación del proyecto de edificación o derribo ubicados en su parcela, a escala, los árboles que contuviera, su posición exacta, especie, edad aproximada, y proyección en planta de sus raíces acompañado de fotografías. El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias del solar, edificación y características del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de la solución prevista.

Cuando en la ejecución de una obra, mayor o menor, se pueda afectar, dañar o menoscabar algún ejemplar arbóreo público o privado que hubiese de conservarse según la licencia otorgada, se exigirá por el Ayuntamiento y se garantizará por el constructor que durante el transcurso de las obras se dote al tronco y ramas más expuestas y hasta una altura de 2,50 metros, de un adecuado recubrimiento o protección rígida que impida su deterioro.

Por las zonas verdes se prohíbe la circulación rodada de vehículos a motor fuera de las zonas habilitadas para ello, así como el circular a campo traviesa o fuera de los caminos aptos para la circulación.

En los espacios forestales, zonas verdes, y espacios libres queda prohibido hacer fuego, así como depositar o volcar material u objetos de cualquier tipo (escombros, electrodomésticos, residuos de jardinería y otros materiales)

3.9.- MOBILIARIO URBANO

3.9.1. HOMOLOGACIÓN DE MOBILIARIO URBANO

Los elementos urbanos públicos tendrán un tratamiento de unidad con el objeto de contribuir a una lectura perceptiva continua y homogénea de la zona de los Cigarrales.

Para obtener tal fin es necesario que la homologación del mobiliario a ubicar, siguiendo el procedimiento establecido en la vigente Ordenanza Municipal de Protección del Entorno Urbano.

No obstante con el fin de poder marcar una línea de actuación, y con carácter meramente indicativo, el presente Plan Especial han incluido distintos modelos tipo que figuran en el anexo 2 de esta normativa, los cuales se considerarán homologados con la aprobación del presente Plan.

El mobiliario a ubicar en los espacios libres y zonas verdes deberá adecuarse a los criterios que sobre colores y sobre control lumínico establece el presente Plan.

En el caso de necesitar efectuar nuevas homologaciones se deberán seguir los siguientes criterios básicos:

- Neutralidad
- Ausencia de exceso de diseño y evocaciones historicistas
- Carácter antivandálico
- Utilización de materiales nobles.
- Facilidad de repuestos.

3.9.2. COLOCACIÓN DE MOBILIARIO URBANO

No se permitirá la instalación de elementos de mobiliario urbano que limiten el campo visual de cualquier objeto de interés, que rompa la armonía del paisaje natural o desfiguren la perspectiva propia del mismo. Tampoco impedirán, ni dificultarán la visibilidad de las señales de circulación o el correcto uso de otros elementos existentes con anterioridad.

La publicidad o identificación en los elementos del mobiliario urbano queda limitada a los quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información municipal y aquellos otros elementos dispuestos al efecto por el Ayuntamiento. No se admitirá la actividad publicitaria o de identificación por medio de banderolas colgadas del arbolado, farolas o de otros elementos del mobiliario urbano no dispuestos para ese uso

No se permite la colocación de elementos informativos o direccionales de carácter particular en los espacios públicos, salvo las señales de circulación viaria, con las limitaciones del siguiente apartado.

3.9.3. LIMITACIONES DEL MOBILIARIO URBANO

En ausencia de una ordenanza específica de circulación o tráfico se prevén las siguientes limitaciones:

- a) Quedan prohibidos los elementos de señalización viaria adosados a los paramentos de los edificios catalogados y aquellos que localizados en su entorno inmediato deterioren o contaminen la percepción urbana del ámbito próximo.
- b) Se deberá evitar el denominado efecto “tren perceptivo”, consistente en la dificultad de percibir un exceso de información en un tramo reducido de espacio urbano.
- c) Queda prohibida la acumulación de más de dos señales verticales viarias en un ámbito urbano delimitado por un círculo de radio de diez (10) metros. Prevalecerán las señales de peligro, sobre las de prohibición y éstas sobre las informativas.

3.9.4. DOTACIONES DE MOBILIARIO URBANO

Todas las actuaciones en espacios libres deberán ir dotadas de mobiliario urbano consistente en la siguiente proporción:

- **Papeleras:** Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de una papeleras cada doscientos (200) metros lineales de recorrido o cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
- **Bancos:** Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de un banco cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados en los jardines y de un banco cada quinientos (500) metros cuadrados en las zonas forestales.
- **Aparatos de juegos infantiles:** Situadas en sus áreas correspondientes en función de las particularidades de la área al que vayan destinada.
- **Juegos deportivos:** Situadas en sus áreas correspondientes en función de las particularidades de la área al que vayan destinada.

3.9.5. CONTENEDORES DE BASURAS

En la ejecución de cualquier nuevo vial o modificación de los existentes se deberá detallar la ubicación de los contenedores de basuras y de las papeleras.

Los contenedores de basuras deberán adecuarse a los modelos homologados por el Ayuntamiento y se ubicarán en función de las necesidades de la población existente. Los contenedores deberán ser subterráneos.

El Ayuntamiento de Toledo establecerá un programa específico para el establecimiento de los contenedores de basuras en el que se detallará su ubicación, su adaptación al medio natural existente y el sistema de mantenimiento de los mismos.

CAPITULO 4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La zona objeto del presente Plan Especial esta clasificada en el vigente PLAN DE ordenación Municipal de Toledo como suelo urbano consolidado. En toda ella se aplicará las determinaciones que al respecto establece el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para este tipo de suelo.

4.2.- USOS.

1. El uso mayoritario del Sector es el residencial (R).

Se permiten los usos terciarios hoteleros y hosteleros (TH) existentes en la actualidad, en las parcelas que expresamente se detallan en la documentación gráfica del presente Plan Especial.

Se prohíben los usos no relacionados en el vigente POM, ni citados anteriormente.

Evidentemente se deben tener como usos compatibles y permitidos aquellos que contemplan las dotaciones obligatorias para la presente unidad, tal y como establece en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU). Dentro de éstas existirán los usos docente o los usos dotacionales públicos, que se encuentran dentro del uso Dotacional (D), y los correspondientes a zonas verdes (DV). Los citados usos se encuentran en las ubicaciones previstas en el plano de zonificación la ordenación del Plan Especial y cuentan con los aprovechamientos que permite la ordenanza específica de estas normas urbanísticas.

2. En tal sentido se permiten los siguientes usos:

USO	GLOBAL	PORMENORIZADO	MAYORITARIO	COMPATIBLE
R. RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RU. UNIFAMILIAR		
TERCIARIO	TERCIARIO	TC. COMERCIAL TH. HOTELERO TO. OFICINAS TR. RECREATIVO		SEGÚN GRADO Y ORDENANZA
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	IP. IND. PRODUCTIVO IA. IND. ALMACENAJE	PROHIBIDO PROHIBIDO	PROHIBIDO PROHIBIDO
DOTACIONAL	DOTACIONAL	DO. COMUNICACIONES DV. ZONAS VERDES DE. EQUIPAMIENTOS DEIS. INFRAESTRUC-SERVIC DEDU. EDUCATIVO D.CU.DE. CULT-DEPORTIIVO DAD. ADMINISTR-INSTITUC DAS. SANITARIO-ASIST.	EN PARCELAS CALIFICADAS	

Uso Residencial (R)

- Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Uso Terciario (T)

- Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones

hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

- Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Uso Dotacional (D).

- Uso de Comunicaciones (DO): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.
- Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.
- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que 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.
- Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Administrativo-Institucional (DAD): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Dentro de cada parcela se podrá ubicar un único uso global, de los anteriores, que solamente se podrá compatibilizarse con los usos pormenorizados que englobe. No obstante se permiten los usos asociados exigidos por la aplicación de la ordenanza (dotación de aparcamientos o de infraestructuras).

Dentro de la documentación grafica se detallan las parcelas que cuentan con un uso terciario en la actualidad, y que en función de la ordenanza particular de aplicación se permite su mantenimiento. El citado uso se permite únicamente en dichas parcelas, que a la entrada en vigor del presente Plan Especial, cuentan con una actividad terciaria en dicha parcela. En dichas parcelas se deberá tener presentes las siguientes observaciones:

- a) En el caso de que en dichas parcelas no se hayan agotado los aprovechamientos urbanísticos se podrán completar los mismos con usos terciarios en los que se aplicarán los coeficientes de homogeneización establecidos en el presente Plan Especial.
- b) En dichas parcelas no se permite la agrupación de nuevas parcelas a las mismas para ampliar la superficie construida del conjunto.
- c) En el caso de transformación de los usos terciarios existentes se deberán aplicar los coeficientes de homogeneización establecidos en el presente Plan Especial, dentro de la edificabilidad permitida en el mismo.

El uso residencial deberá ser unifamiliar (RU) exclusivamente estando prohibido el uso residencial plurifamiliar.

Se permiten asimismo los usos terciarios hoteleros (TH) y los usos terciarios comerciales (TC) existente sen la actualidad y con las limitaciones impuestas en las ordenanzas de cada grado. Estos usos así como los usos dotacionales que se permiten tendrán los siguientes coeficientes de homogeneización, que se aplicarán dividiendo sobre la superficie construida resultante:

USO	RESIDENCIAL RU
RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,00
TH. TERCIARIO HOTELERO	1,20
TC. TERCIARIO COMERCIAL	1,20
D. DOTACIONAL PUBLICO	1,00
D. DOTACIONAL PRIVADO	1,20

4.3.- DESARROLLO URBANÍSTICO.

La gestión de la presente unidad se realizará de acuerdo con el régimen que para el suelo urbano consolidado establece el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

Aprobado el Plan Especial, puede desarrollarse el mismo mediante Estudios de Detalle con el alcance que señala el artículo 28 del TRLOTAU.

En la unidad de actuación prevista, o en el caso de que se produzca una división del terreno que conlleve una actuación urbanizadora, se deberá presentar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

En el presente Plan Especial se establece la parcelación orientativa de cada una de las manzanas de la presente ordenación, describiendo en principio, la solución existente en el momento de redacción del mismo.

4.4.- TIPOLOGIA.

Se establecen una única tipología para las construcciones del aprovechamiento lucrativo privativo, que corresponde con la tipología de Edificación Aislada Exenta (EAE):

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

Asimismo en las parcelas dotacionales las edificaciones deberán contar con las siguientes tipologías:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

Dentro de esta edificación específica, y por su carácter dotacional público y representativo, los equipamientos podrán adoptar las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en Toledo contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.

4.5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

4.5.1.- ÁMBITO DEL PROYECTO.

Cualquier proyecto de urbanización, que desarrolle el presente Plan Especial deberá tener por objeto el estudio completo del establecimiento de las infraestructuras y redes de servicios para el ámbito del Plan Especial, en cumplimiento de las previsiones del mismo.

Cualquier proyecto de urbanización deberá contemplar, tal y como se reflejaba en los apartados correspondientes al viario y servicios de la Memoria de este Plan, lo establecido en los artículos 111 y 115 del TRLOTAU y en el artículo 100 del Reglamento de la citada ley. En este sentido los proyectos de urbanización (PU) deberán definir las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (POM) o en el Plan Especial (PE).

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.

Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.

Se considerará también como contenido mínimo del Proyecto de Urbanización, el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior del sector, de los servicios que constituyan objeto del proyecto, en especial en lo que se refiere a las acometidas de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones.

Cuando algunos de los servicios a que se refieren los apartados anteriores, ya estuvieran establecidos con anterioridad, en parte o en su totalidad, el proyecto de urbanización deberá justificar su adecuación o reforma de los mismos.

4.5.2.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

El Proyecto de Urbanización adoptará las disposiciones necesarias para la fijación de itinerarios libres de barreras urbanísticas que permitan acceder a la mayor superficie posible del ámbito ordenado, de acuerdo con la Ley de 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-la Mancha (D.O.C.M. 24 de junio de 1994), y con el Código de Accesibilidad que la desarrolla.

El Proyecto de Urbanización contendrá las disposiciones necesarias para que al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles a los minusválidos.

En estos edificios y equipamientos el acceso se deberá realizar de acuerdo con las determinaciones de la citada Ley.

4.5.3.- DOCUMENTACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos necesarios para cumplir lo establecido en el artículo 111 del TRLOTAU, y en el artículo 101 del Reglamento de la citada Ley. En base a ello comprenderán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

Cuando los Proyectos de Urbanización formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

4.5.3.1.- PROYECTO DE PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS, RED PEATONAL Y ESPACIOS LIBRES.

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de pavimentación de calzadas, aceras y aparcamientos, calles peatonales y espacios libres, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

- a) Memoria.
 - Tipos de suelo y su orografía.
 - Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.
 - Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos
 - Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.
 - Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los aspectos relacionado con el tráfico y aparcamientos y los cálculos de los firmes a emplear.
- b) Planos.
 - Estado actual de los terrenos. Será el plano topográfico a escala mínima 1:1.000 con curvas de nivel al menos de metro en metro.
 - Planta general del sistema viario. Se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.
 - Movimiento de tierras. Se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen.
 - Perfiles longitudinales de las vías. Se definirán a escala mínima horizontal 1:1.000 y vertical 1:100, reflejándose las pendientes y rampas de las vías.
 - Secciones transversales tipo. Se indicarán las secciones tipo con expresión de los anchos de calzada y acera, situación del drenaje, tipo de firmes en calzada y aceras.
 - Detalles. Se definirán las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo sobre el terreno.
 - Señalización. Se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos.
 - Mobiliario urbano. Se reflejará la disposición del mobiliario previsto en las vías públicas.
- c) Presupuesto.
 - Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

4.5.3.2.- PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE, DE RIEGO Y DE HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.

Se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Disposiciones constructivas elegidas.
- Tipos y calidades de los materiales.
- Tipo de red de distribución elegido.
- Cálculos justificativos.

b) Planos.

- Plano general de la red.- Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000. 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 diámetro 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.
- Planos de detalles. Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, etc., y cuantos detalles y obras de fábrica se precisen para definir la totalidad de la obra.
- Conducción del abastecimiento. En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada por el polígono, se incluirá en un plano los datos de tipo hidráulica en el punto de conexión.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

4.5.3.3.- PROYECTO DE ALCANTARILLADO PARA EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES Y ESTACION DEPURADORA.

Se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de red de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales, y estación depuradora, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual del saneamiento y solución adoptada
- Disposiciones constructivas elegidas.
- Materiales y unidades de obra proyectados.
- Depuración de aguas residuales.
- Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.
- Cálculos justificativos de la red
- Cálculos justificativos de la estación depuradora.

b) Planos.

- 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 del polígono y calles definitivas. La disposición de pozos será tal que desde cualquier parcela o propiedad pueda desaguarse a uno de ellos, conservando entre sí la distancia máxima de 50 metros. Se utilizará el plano a escala mínima de 1:1.000.
- Perfiles longitudinales. 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.
- Detalles. Se representarán a escala adecuada las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, etc.
- Desagües a la red. Se señalará el punto de acometida a la red municipal.

- Planos de planta, y secciones de la estación depuradora, con indicación expresa de las instalaciones específicas de la misma.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

4.5.3.4.- PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de red de distribución de energía eléctrica, de media y baja tensión, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica.
- Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.
- Cálculos justificativos.

b) Planos.

- Planta general de la red de media 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 cables proyectados. Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000, en el que figurarán calles, límites del polígono.
- Planta general de la red de baja tensión.- Se proyectará 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.
- Detalles de la red de media tensión. Se dibujarán cajas terminales y de empalme, tipos de zanjas de la red subterránea, en su caso, tipo de apoyo y crucetas en los tramos aéreos, cimentaciones, aisladores, herrajes y derivaciones a tierra.
- Detalles de la red de baja tensión.- Se representarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida con el detalle de su instalación interna.
- Detalles de los centros de transformación.- Se representarán con todos sus detalles los centros de transformación, especificando dimensiones de cimientos, soleras, muros, tabiques, cubiertas y definición de cuantas estructuras sean necesarias.
- Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica.- Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables de energía eléctrica, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos, con el fin de localizar su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

4.5.3.5.- PROYECTO DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras del alumbrado público, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Solución de alumbrado adoptada, aérea o subterránea.
- Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.
- Niveles de alumbrado adoptados.
- Cálculos justificativos.

b) Planos.

- Plano general de la red de alumbrado público.- Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se marcarán todos los circuitos desde

los centros que los sirven y se definirán el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido, en su caso. El plano se desarrollará sobre plano a escala mínima 1:1.000.

- Detalles de la red de alumbrado.- Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

4.5.3.6.- PROYECTO DE TELECOMUNICACIONES.

Se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de telecomunicaciones, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual y solución adoptada para las red de telecomunicaciones.
- Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.
- Cálculos justificativos.

b) Planos.

- Planta general de la red de telecomunicaciones.- Se recogerán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los enlaces y cajas de distribución, trazado de la red, indicando sección de cables proyectados. Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000, en el que deberán figurar las calles.
- Detalles de la red de telecomunicaciones. Se dibujarán cajas terminales y de empalme, tipos de zanjas de la red subterránea, en su caso, tipo de apoyo y crucetas en los tramos aéreos, cimentaciones, y derivaciones a tierra, armarios de acometida con el detalle de su instalación interna.
- Sección tipo de canalizaciones de telecomunicaciones.- Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables de telecomunicaciones, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos, con el fin de localizar su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

4.5.3.7.- PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE GAS.

Se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de red de distribución de gas, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual y solución adoptada para el suministro de gas.
- Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.
- Cálculos justificativos.

b) Planos.

- Planta general de la red de gas.- Se recogerán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, trazado de la red, indicando sección de cables proyectados. Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000, en el que deberán figurar las calles.
- Detalles de la red de gas. Se dibujarán los empalmes, tipos de zanjas de la red subterránea, cruces y derivaciones.
- Sección tipo de canalizaciones de la red de gas.- Se representará una sección tipo de colocación en zanja de la red de gas, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos, con el fin de localizar su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

4.5.3.8.- PROYECTO DE JARDINERÍA EN EL SISTEMA DE ZONAS VERDES.

Se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de ajardinamiento de las zonas verdes, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Definición de obras de jardinería de la urbanización.
- Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.
- Definición y características del mobiliario urbano a colocar.

b) Planos.

- 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.
- Planta general de paseos y construcciones.- Se reflejarán los paseos y construcciones, tanto ornamentales como funcionales, juegos infantiles, etc. de forma que se puedan replantar perfectamente sobre el terreno.
- Planta del estado definitivo del terreno.- Se reflejará 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 servicio de los parques y jardines.
- Plantaciones.- Se reflejarán, sobre el plano del estado definitivo del terreno, las plantaciones proyectadas con representación de todas las especies previstas.
- Mobiliario urbano.- Plano de detalle del mobiliario urbano a instalar.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

4.5.3.9.- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

Contará con la siguiente documentación:

a) Memoria.

- Definición de obras a realizar.
- Evaluación de los riesgos.
- Definición y descripción de las medidas preventivas personales y colectivos.
- Fichas de seguridad.

b) Planos.

- Planta general de las medidas de seguridad y salud de la obra.

c) Presupuesto.

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

4.5.3.10.- PLIEGOS DE CONDICIONES.

El Proyecto de Urbanización, contendrá los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo contendrá

- a) Disposiciones Generales
- b) Ejecución de la obra
- c) Controles de calidad de obra

4.5.3.11.- CONTROL DE CALIDAD.

El Proyecto de Urbanización deberá detallar los controles a realizar en la obra. Estos controles, que deberán estar valorados en el presupuesto deberán incluir, como mínimo, las siguientes pruebas:

- Clasificación de la explanación, incluyendo: granulometría, límites Atterberg, Proctor normal, ÍNDICE C.B.R.

- Espesor de los pavimentos.
- Estanqueidad y presión a 10 atmósferas de la red de agua.
- Comprobación de pendientes y estanqueidad de las redes de saneamiento.
- Comprobación de acometidas de la red de saneamiento.
- Comprobación de la red equipotencial de toma de tierra de la red de alumbrado.

4.5.4.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Para la recepción de las obras de urbanización será necesario presentar los siguientes documentos:

- Certificado final de las obras expedido por los técnicos directores de las obras.
- Informe de la empresa especializada que certifique los ensayos realizados.
- Dictámenes de la Consejería correspondiente relativos a los servicios de electricidad y alumbrado.
- Escrito de aceptación de las empresas suministradoras de las instalaciones de energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones.
- Escrito de aceptación de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Certificado de las características de la depuración de las aguas, y del mantenimiento y conservación de la misma.

CAPITULO 5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

5.1.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

En estas condiciones se establecen las determinaciones que debe cumplir edificación en materia de volúmenes, condiciones higiénicas, de salubridad y de dotaciones mínimas.

5.1.1.- ALTURAS.

Cuando en el presente Plan se señale una altura determinada para la edificación, ésta será la que debe cumplirse en cualquier punto de la fachada, y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendientes, la altura se medirá en el eje central de la fachada, siempre que en ningún punto de la misma aparezca un semisótano con altura superior a ciento veinte (120) centímetros, pues en tal caso habrá que contar tal semisótano como una planta sobre rasante. Se exceptúa, para este caso, el acceso puntual a la planta sótano para garaje que podrá contar con una altura de 2,00 metros en un ancho máximo de cuatro metros.

Podrán permitirse divisiones parciales de las fachadas, y, en tal supuesto, la altura se medirá en el eje central de cada una de ellas y en relación a las mismas.

Las plantas retranqueadas, respecto de cualquier fachada, tendrán la consideración de planta.

5.1.2.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Únicamente se permitirán por encima de la altura, las instalaciones para maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, y chimeneas.

5.1.3.- MEDIANERÍAS Y PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.

No se permiten cerramientos medianeros.

5.1.4.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

No se autorizan piezas habitables en sótano o semisótanos. La altura libre no podrá ser inferior a dos (2) metros. El número de sótanos no podrá ser superior a dos.

Cuanto el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 120 centímetros, en cualquier punto, sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación, se contabilizará como planta, cualquiera que sea su uso.

5.1.5.- ENTREPLANTAS.

No se autorizan las entreplantas en los edificios residenciales.

5.1.6.- EDIFICABILIDAD.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece en metros cuadrados por parcela.

La medición de la edificabilidad se efectuará conforme a lo establecido en el punto 1.1 de la normativa del presente Plan Especial.

Cuanto el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,20 metros, en cualquier punto, sobre la rasante del terreno en contacto

con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso. En otro caso, no consumirá edificabilidad, al igual que los sótanos.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose como tal, la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

5.1.7.- PATIOS.

Se permiten patios interiores en las construcciones.

La forma de la planta de un patio de luces interior será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres (3) metros de diámetro, como mínimo. Las luces rectas de los patios serán como mínimo de tres (3) metros, no pudiendo ser menor del cuarto de la altura del muro frontero, contando desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o máxima altura autorizable. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular del hueco al paramento opuesto, medida en el eje de dicho hueco.

5.1.8.- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.

Se permitirán chimeneas en cualquiera de las dependencias, debiéndose adecuar la terminación exterior de las mismas a la solución formal del proyecto de construcción.

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

5.1.9.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la superficie de la planta del local correspondiente.

5.1.10.- ESCALERAS.

Se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

Las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En viviendas unifamiliares podrán tener noventa (90) centímetros como mínimo. En estas viviendas unifamiliares se admiten escaleras sin luz ni ventilación natural directa.

5.1.11.- PROTECCIONES.

Se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

5.1.12.- AISLAMIENTO.

Se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

5.1.13.- NORMAS CONTRA-INCENDIOS.

Se deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

5.1.14.- AGUA.

Todo el edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, que deberá cumplir con las medidas de ahorro de agua descritas en el artículo 3.3.7.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de mil (1.000) litros diarios. El resto de los edificios deberá tener la dotación lógica para el funcionamiento del mismo en relación con su uso.

Los edificios de uso público deberán contar con depósitos de acumulación que cuentan con una capacidad superior al consumo de un día. Estos depósitos podrán servir como aljibe de incendios.

5.1.15.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

Todo el 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 primer sótano debiendo reunir las debidas condiciones en cuanto a la insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad.

5.1.16.- RED DE DESAGÜES Y VERTIDO.

Las aguas sucias procedentes de los servicios, deberán desaguar en los colectores generales públicos de saneamiento, en el caso de existir.

Si el terreno carece de red de saneamiento se deberá verter a una depuradora individual con filtro biológico o aireación prolongada.

De igual forma cualquier actividad hotelera u hostelera deberá contar con una depuración previa la vertido de las aguas, así como con una arqueta de control y registro según la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación Ambiental.

Se podrá ubicar una depuradora colectiva para varias parcelas, siempre que se asegure el mantenimiento y conservación de la misma.

5.1.17.- APARATOS ELEVADORES.

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Su instalación no es exigible en el ámbito del presente sector, al contar con alturas inferiores a cuatro plantas.

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

5.1.18.- CALEFACCIÓN, ACONDICIONAMIENTO AIRE, GAS, AGUA CALIENTE, TELÉFONO, ANTENAS DE TELEVISIÓN.

Las instalaciones citadas así como los accesorios de las misma tales como depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

En particular se deberá cumplir el Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación, y el Reglamento que lo desarrolla.

5.1.19.- CERRAMIENTO DE FINCAS.

Los cerramientos de las parcelas deberán ajustarse a los modelos tipo que figuran el anexo de esta normativa.

Se podrá autorizar otro modelo de cerramiento por el Ayuntamiento debiendo procederse según se establece para las homologaciones de la Ordenanza de Protección del Entorno Urbano.

5.2.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

5.2.1.- GENERALIDADES.

Serán de aplicación las determinaciones que con carácter de recomendación se establecían en la normativa del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo:

- a) Quedan prohibidas las explanaciones de más de quinientos (500) metros cuadrados con independencia del uso al que vayan destinadas.
- b) Quedan prohibido la construcción de muros de contención para formación de bancales superiores a ciento veinte (120) centímetros de altura.
- c) Se procederá a la progresiva retirada de los tendidos eléctricos y cableado en general cuando puedan ser sustituidos o en procesos de renovación, debiendo integrarse correctamente en los casos en que su existencia sea imprescindible.

5.2.2.- ZONAS NO OCUPADAS POR EDIFICACIÓN.

Los espacios no edificados visibles desde la vía pública existentes dentro de los terrenos de uso residencial deberán destinarse a espacio libre, con las siguientes limitaciones:

- a) Dentro de estos espacios no se permite la plantación de especies vegetales foráneas de manera generalizada, debiendo dominar las tradicionales locales, tales como encinas, olivares y monte bajo y las señaladas en el anexo 3 de la presente normativa.
- b) No se permite la formación de tapices de césped en superficies superiores a 500 m² o al cinco por ciento (5%) de la superficie total del terreno.
- c) Todo proyecto de edificación o derribo deberá detallar, a escala, los árboles que contuviera, su posición exacta, especie, edad aproximada, y proyección en planta de sus raíces acompañado de las fotografías correspondientes. El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias de la parcela, edificación existente y proyectada y de las características del arbolado, podrá exigir la modificación del emplazamiento de la construcción para la conservación del arbolado existente, o redactar un Estudio de Detalle para la adaptación de la solución prevista.
- d) Cuando en la ejecución de una obra, mayor o menor, se pueda afectar, dañar o menoscabar algún ejemplar arbóreo privado que hubiese de conservarse según la licencia otorgada, se exigirá por el Ayuntamiento y se garantizará por el constructor que durante el transcurso de las obras se dote al tronco y ramas más expuestas y hasta una altura de 2,50 metros, de un adecuado recubrimiento o protección rígida que impida su deterioro.

En el anexo 3 de la presente normativa se especifican las especies arbóreas y arbustivas que se pueden emplear en los espacios libres de edificación.

5.2.3.- FACHADAS Y CERRAMIENTOS.

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

- a) Ladrillo: se empleará ladrillo de tejar, con características de dimensiones y de aparejo y rejuntado ancho según los modelos tradicionales de la zona..
- 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 ocres 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.
- e) No se admiten cerramientos de muros cortina ni de sistemas análogos, ni los revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

En las fachadas se prohíben de forma específica los siguientes elementos:

- a) Los materiales llamativos o molestos desde la vía pública con materiales brillantes, reflectantes, o con colores violentos.
- b) Los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como toldos, marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, visibles desde la vía pública.
- c) Se prohíben los carteles luminosos, anuncios y similares.

Los cerramientos de las construcciones auxiliares o complementarias, con independencia de su situación lateral o posterior se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales a los de las fachadas.

La colocación de elementos sobrepuestos en las fachadas se producirá con sencillez, con una profusión moderada, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado, pero aislado, en el que incidir preferentemente.

5.2.4. CUBIERTAS Y ALEROS

Las cubiertas se deberán rematar mediante cubierta inclinada. Excepcionalmente se podrán introducir pequeñas terrazas, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de las cubiertas y en piezas independientes no superiores a nueve (9) metros cuadrados, cuando sean visibles desde la vía pública.

La formación de pendientes se de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado, con una inclinación máxima del veinticinco grados (25º) con el plano del mismo. Excepcionalmente se podrá superar esta inclinación para resolver problemas concretos.
- b) La cumbrera no podrá exceder de tres metros de altura máxima permitida.
- c) Se prohíbe la formación de buhardillas o espacios bajo cubierta para usos habitacionales. El espacio disponible corresponderá exclusivamente a la formación de pendientes, sin admitirse la formación de sotabancos superiores a medio metro.
- d) La superficie bajo cubierta computará a los efectos de aprovechamiento urbanístico, cualquiera que sea el uso a que se destine.
- e) Se permitirá la formación de aleros con un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros. Los aleros podrán estar acabados en madera, ladrillo u 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.
- f) Los materiales acabados de cubierta corresponderán a la teja árabe de tejar, según los tradicionales tonos y colores ocre y pardos.
- g) Se prohíben la incorporación a las cubiertas de materiales extraños así como aberturas cenitales, ventanas inclinadas, o tecnologías recientes, aparentes desde una perspectiva exterior, lejana o próxima.
- h) 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.
- i) La colocación de las antenas deberán buscar el impluvium, evitando en la medida de lo posible rebasar la cumbrera y reduciendo su impacto desde el exterior.
- j) Las chimeneas se adaptarán a los tipos tradicionales.

5.2.5. COLORES

Los colores de las fachadas exteriores deberán estar en las gamas pardas, ocre, blanco crudo o encalados, así como otros colores cálidos en tonos pastel o madera, así como aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada.

Se aconseja el empleo de una gama de colores recomendados para su empleo en superficies de paramentos y elementos constructivos en cada una de las zonas previstas en el Plan Especial. En ningún caso los colores podrán poseer terminación brillante o pulimentada. Se admiten texturas granulares (mortero monocapa, etc) cuyo efecto de color a diez (10) metros de distancia es coincidente con los tonos de color que se enumeran. Los colores Colores Pantone® sólido, en cada grado de ordenanza particular son los siguientes:

Colores Pantone® sólido		
GRADO 1º	GRADO 2º	GRADO 3º
454-468		
719-732		
7408-7414	7408-7414	7408-7414
7499-7519	7499-4545	7499-4545
	4485-4545	4485-4545
		1205-1265
		391-399

5.2.6.- CUERPOS VOLADOS

Se permiten los cuerpos volados, si bien deberán respetar las distancias de los retranqueos mínimos establecidos.

5.2.7.- HUECOS.

La disposición de huecos seguirá el criterio de respetar las proporciones verticales y no apaisadas, tanto en aberturas antepechadas o ventanas, de forma que predomine el macizo sobre el hueco debiendo cumplirse los siguientes criterios:

- Se permite la colocación de balcones y miradores. Estos últimos podrán ser de carpintería de madera o metálica pintada (no de aluminio) y vidrio, sin persianas ni portones.
- Los dinteles guardarán coherencia con los materiales usados en fachada y se ajustarán a las fábricas tradicionales en función del material de fachada que se emplee.
- Se permite el empleo de carpintería metálica en colores oscuros, a excepción de en los edificios catalogados.
- Quedan prohibidos la carpintería de plástico y los cerramientos de huecos enrasados en fachada.

5.2.8.- MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PISCINAS.

Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales casos, los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables.

Cualquier movimiento de tierras deberá respetar los siguientes aspectos:

- Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a las propiedades colindantes, y en todo caso no podrán alterar los espacios destinados a los retranqueos, con independencia del lindero de que se trate.
- Quedan prohibidas las explanaciones de más de quinientos (500) metros cuadrados con independencia del uso al que vayan destinadas.

- c) Quedan prohibido la construcción de muros de contención para formación de bancales superiores a ciento veinte (120) centímetros de altura.

La construcción de piscinas deberá respetar las zonas de retranqueo, con independencia de que se trate. Únicamente se admite la ubicación de la piscina en la zona de retranqueo con acuerdo expreso entre las propiedades afectadas.

5.2.9.- DEPÓSITOS.

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

5.2.10.- MARQUESINAS.

Sólo se permitirán cuando queden integradas en el proyecto de construcción del edificio. En cualquier punto, la altura máxima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 cm., con un tope máximo de vuelo de 1 metro, y respetando, en todo caso, el arbolado.

Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor máximo será el 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

5.2.11.- TOLDOS.

En el caso de existir toldos hacia la vía pública, exteriores a las alineaciones se deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos veinticinco (225) centímetros.
- b) Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 cm., respetando, en todo caso, el arbolado.

En el interior de las parcelas no se limitan sus características físicas.

5.2.12.- MUESTRAS Y BANDERINES.

Se entienden por tales, los anuncios paralelos o perpendiculares al plano de fachada de las edificaciones respectivamente.

En el caso de existir muestras o banderines hacia la vía pública, exteriores a las alineaciones se deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) En las muestras solamente se podrá sobresalir con las portadas, escaparates y vitrinas catorce (14) centímetros desde la alineación.
- b) Los banderines en cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos veinticinco (225) centímetros. Los banderines podrán tener una longitud máxima de noventa (90) centímetros y una altura máxima de setenta y cinco (75) centímetros.

5.2.13.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Los cerramientos deberán adaptarse a las tipologías constructivas tradicionales, a base de fábrica de ladrillo, tapial, adobe mixta, piedra natural y elementos vegetales.

Se permite asimismo el hormigón coloreado de acuerdo con los colores marcados en el punto 5.2.5 del presente Plan Especial en las zonas 2º y 3º. No se permitirán el resto de materiales prefabricados, ni los de obra cerámica.

Todos los solares deberán estar vallados con un cerramiento que defina con claridad las alineaciones oficiales de aquellos.

Tal cerramiento deberá ajustarse a las condiciones establecidas en los modelos tipo del presente Plan Especial, en cuanto a altura y materiales se refiere, o corresponder con un elemento que esté debidamente homologado, todo ello en función del emplazamiento y del grado en el que se encuentren de acuerdo al siguiente cuadro:

	MODELO-TIPO
GRADO 1º	CERRAMIENTO
GRADO 2º	CERRAMIENTO
GRADO 3º	MIXTO

Los cerramientos podrán contar con aberturas a modo de ventanas que podrán ir enrejadas, siguiendo los modelos existentes.

Los accesos a las parcelas en el ámbito de los grados 1º y 2º se deberán adecuar a los modelos tradicionales habituales en la zona. En este caso se permiten abocinamientos en el portón de acceso desde la alineación, cuando no esté en un extremo o ensanchamiento de la calle, de acuerdo con el modelo tipo establecido. En este caso se permite el arbolado y ajardinamiento del espacio de retranqueo.

La separación entre parcelas se podrá realizar con el mismo tipo de cerramiento citado, pudiendo realizarse también la separación únicamente con vallado metálico desde la rasante. En estos linderos, en el caso de realizarse con cerramiento de fábrica, este no podrá superar la altura de doscientos (200) centímetros, y no podrá servir como elemento de contención de tierras.

5.3.- CONDICIONES GENERALES PARA LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Se deberá cumplir la Ley 1/1994, de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24 de junio de 1994), desarrollado por el Código de Accesibilidad, aprobado por Decreto 158/1997 de 2 de diciembre.

5.4.- CONDICIONES GENERALES DE CONTROL AMBIENTAL.

5.4.1. ILUMINACIONES EXTERIORES

Queda prohibida la iluminación global de las fachadas de los edificios, salvo en el caso de inmuebles catalogados, para cuya iluminación será necesario aprobar el correspondiente proyecto específico, y se otorgue autorización expresa para ello en la correspondiente licencia. El citado proyecto deberá analizar y justificar la mínima contaminación lumínica.

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

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

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.

Para la iluminación de los espacios libres de las parcelas será necesaria la aprobación del correspondiente proyecto específico, y se otorgue autorización expresa para ello en la correspondiente licencia.

El citado proyecto deberá analizar y justificar la mínima contaminación lumínica.

5.4.2. MAQUINARIA DE INSTALACIONES

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

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 la maquinaria y de todos los elementos necesarios para el funcionamiento de la instalación.

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

5.4.3. ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES

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

La colocación de las antenas deberán buscar el impluvium, evitando en la medida de lo posible rebasar la cumbrera y reduciendo su impacto en el entorno exterior.

Para la instalación de cualquier antena será necesario contar con la correspondiente licencia municipal de obras para lo que se deberá aportar la documentación técnica necesaria que asegure la incidencia de las mismas en el entorno.

5.4.5. CONDICIONES DE PROTECCION DEL ARBOLADO.

El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado de zona verde o espacio público de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado, debiéndose cumplir con lo indicado en el apartado 3.8.3 de las presentes normas urbanísticas.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública exigirá su reposición de forma inmediata, debiéndose cumplir con lo establecido en el apartado 3.8 de las presentes normas urbanísticas.

5.4.6.- PANELES DE ENERGIA SOLAR.

Se permite la colocación de paneles de energía solar en los espacios libres de las construcciones ajustados a las siguientes determinaciones:

- a) Se deberá justificar la ausencia de reflejos desde el Casco Histórico de Toledo
- b) Se deberá justificar la ausencia de reflejos desde la vía pública.
- c) Se podrá ocupar los espacios de retranqueos de las parcelas con autorización de las dos propiedades afectadas en su caso.

5.4.7. RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS

Con independencia del cumplimiento de las normas específicas que establezca el Ayuntamiento para el servicio de recogida de basuras se deberá cumplir las siguientes:

- a) Los usos residenciales y del sector terciario están obligados a estar dotados de contenedores urbanos homologados, los cuales se utilizarán para sacar a la vía pública los residuos que recogerá diariamente el servicio municipal de basuras.
- b) El mantenimiento de los contenedores correrá a cargo de sus propietarios.
- c) Fuera del horario de recogida de basuras los contenedores no podrán permanecer en la vía pública.
- d) Se deberá cumplir el artículo 3.9.5 relativo a los contenedores de basura.

5.4.7. RECOGIDA DE RESIDUOS LIQUIDOS

En cualquier obra de urbanización, que implique la creación de un nuevo vial, en cualquier actividad hotelera o hostelera y en cualquier obra de edificación de nueva planta, ampliación, reestructuración o cambio de uso de la edificación existente, se deberá justificar la depuración de las aguas previo al vertido de las mismas a la red municipal o al exterior.

Para ello se deberá prever la colocación de un sistema de depuración individual o colectiva a través de la colocación de un equipo compacto de depuración que cuente con filtro biológico o con aireación prolongada.

En el proyecto de urbanización o de construcción se deberá justificar el modelo a emplear en cada caso, así como establecer el procedimiento de mantenimiento y conservación de la depuradora.

Esta depuración deberá estar en funcionamiento hasta que se ejecute el colector general previsto como acción de depuración del presente Plan Especial.

Se deberá colocar una arqueta de control y registro previa a la conexión a la red municipal de cualquier red de saneamiento pública o privada, en cualquier actividad, ubicada en el espacio público y siguiendo las determinaciones de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación Ambiental.

5.4.7. CONDICIONES ACUSTICAS

En función de las condiciones ambientales de la zona se califica el ámbito del presente Plan Especial dentro del TIPO I, establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación Ambiental.

5.4.8. OTRAS CONDICIONES DE CONTROL AMBIENTAL

Se deberá cumplir con lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación Ambiental.

CAPITULO 6.- NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

6.1.- ORDENANZA GRADO 1º

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	40.000 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MAXIMA	5 %, con un máximo de 1.000 m2
ALTURA MAXIMA	2 plantas con 6,50 metros a la cornisa, y 9,00 metros a cumbre.
EDIFICABILIDAD	0,1 m2/m2 para uso residencial unifamiliar. Para el resto de usos se deberá cumplir los coeficientes de homogeneización.
RETRANQUEOS	3 veces la altura de toda fachada o cerramiento a cualquier lindero.
FRENTE PARCELA	50 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO	No se establece
APARCAMIENTOS	2,00 plazas por cada 100 m2 construidos, a ubicar dentro de la parcela.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación Aislada Exenta EAE Edificación Tipología Específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial

USO PRMENORIADO

RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU).
-------------	-------------------

USOS COMPATIBLE

HOTELERO TH	Los usos hoteleros existentes en edificio completo.
HOSTELERO TC	Los usos hosteleros existentes en edificio completo.
GARAJE DC	En planta sótano o en planta baja.
CULTURAL D-CU-DE	En edificio completo.
ADMINISTRATIVO DAD	En edificio completo.

USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente
2. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)
3. Los usos comerciales (TC), de Oficinas (TO) y los usos recreativos (TR).

CONDICIONES ESPECIFICAS

1. Se permiten edificaciones auxiliares, en parcelas mayores de 20.000 m2, separadas de la edificación principal, siempre que no excedan del 10% de la superficie del edificio principal. Podrán contar con una planta de altura y un máximo de tres metros.
2. Los cerramientos deberán ajustarse a los modelos tipo.
3. Las puertas de entrada deberán estar abocinadas según modelo tipo.
4. Se deberá cumplir las determinaciones sobre colores a emplear.
5. Se deberá cumplir las determinaciones sobre ajardinamiento de zonas libres, y evitar la plantación del ailanto, sauce blanco, sauce llorón y plátano.
6. Se prohíben los pavimentos continuos de aglomerado asfáltico.

6.2.- ORDENANZA GRADO 2º

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	20.000 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MAXIMA	5 %, con un máximo de 1.000 m2
ALTURA MAXIMA	2 plantas con 6,50 metros a la cornisa, y 9,00 metros a cumbre.
EDIFICABILIDAD	0,1 m2/m2 para uso residencial unifamiliar. Para el resto de usos se deberá cumplir los coeficientes de homogeneización.
RETRANQUEOS	3 veces la altura de toda fachada o cerramiento a cualquier lindero.
FRENTE PARCELA	50 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO	No se establece
APARCAMIENTOS	2,00 plazas por cada 100 m2 construidos, a ubicar dentro de la parcela.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación Aislada Exenta EAE Edificación Tipología Específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial

USO PRMENORIADO

RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU).
-------------	-------------------

USOS COMPATIBLE

HOTELERO	TH	Los usos hoteleros existentes en edificio completo
HOSTELERO	TC	Los usos hosteleros existentes en edificio completo.
GARAJE	DC	En planta sótano o en planta baja.
EDUCATIVO	DEDU	En edificio completo.
CULTURAL	D-CU-DE	En edificio completo.
SANITARIO	DSA	En edificio completo.
ADMINISTRATIVO	DAD	En edificio completo.

USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente
2. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)
3. Los usos comerciales (TC), de Oficinas (TO) y los usos recreativos (TC).

CONDICIONES ESPECIFICAS

1. Se permiten edificaciones auxiliares, en parcelas mayores de 20.000 m2, separadas de la edificación principal, siempre que no excedan del 10% de la superficie del edificio principal. Podrán contar con una planta de altura y un máximo de tres metros.
2. Los cerramientos deberán ajustarse a los modelos tipo.
3. Las puertas de entrada deberán estar abocinadas según modelo tipo.
4. Se deberá cumplir las determinaciones sobre colores a emplear.
5. Se deberá cumplir las determinaciones sobre ajardinamiento de zonas libres, y evitar la plantación del ailanto, sauce blanco, sauce llorón y plátano.
6. Se prohíben los pavimentos continuos de aglomerado asfáltico

6.3.- ORDENANZA GRADO 3º

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	7.500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MAXIMA	5 %, con un máximo de 1.000 m2
ALTURA MAXIMA	2 plantas con 6,50 metros a la cornisa, y 9,00 metros a cumbre.
EDIFICABILIDAD	0,1 m2/m2 para uso residencial unifamiliar. Para el resto de usos se deberá cumplir los coeficientes de homogeneización.
RETRANQUEOS	3 veces la altura de toda fachada o cerramiento a cualquier lindero.
FRENTE PARCELA	35 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO	No se establece
APARCAMIENTOS	2,00 plazas por cada 100 m2 construidos, a ubicar dentro de la parcela.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación Aislada Exenta EAE Edificación Tipología Específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial

USO PRMENORIADO

RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU).
-------------	-------------------

USOS COMPATIBLE

HOTELERO	TH	Los usos hoteleros existentes en edificio completo
HOSTELERO	TC	Los usos hosteleros existentes en edificio completo.
GARAJE	DC	En planta sótano o en planta baja.
EDUCATIVO	DEDU	En edificio completo.
CULTURAL	D-CU-DE	En edificio completo.
SANITARIO	DSA	En edificio completo.
ADMINISTRATIVO	DAD	En edificio completo.

USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente
2. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)
3. Los usos comerciales (TC), de Oficinas (TO).
4. Dentro del uso hostelero solamente se permiten los restaurantes.

CONDICIONES ESPECIFICAS

1. Se permiten edificaciones auxiliares, en parcelas mayores de 20.000 m2, separadas de la edificación principal, siempre que no excedan del 10% de la superficie del edificio principal. Podrán contar con una planta de altura y un máximo de tres metros.
2. Los cerramientos deberán ajustarse a los modelos tipo.
3. Se deberá cumplir las determinaciones sobre colores a emplear.
4. Se deberá cumplir las determinaciones sobre ajardinamiento de zonas libres, y evitar la plantación del ailanto, sauce blanco, sauce llorón y plátano.
5. Se prohíben los pavimentos continuos de aglomerado asfáltico visibles desde la vía pública.

6.4.- ORDENANZA DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS (DE).

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	7.500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MAXIMA	5 %
ALTURA MAXIMA	2 plantas con 7,50 metros a la cornisa, y 10,00 metros a cumbre.
EDIFICABILIDAD	0,1 m2/m2
RETRANQUEOS	3 veces la altura de toda fachada o cerramiento a cualquier lindero.
FRENTE PARCELA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Una plaza por cada 200 m2 construidos

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación alineada exenta EAE Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Dotacional de carácter público

USOS PORMENORIZADOS

EDUCATIVO DEDU	En edificio completo.
CULTURAL D-CU-DE	En edificio completo.
SANITARIO DSA	En edificio completo.
ADMINISTRATIVO DAD	En edificio completo.

USOS COMPATIBLES

RECREATIVO TR	Usos hosteleros en planta baja, con un porcentaje máximo del 25%.
OFICINAS TO	En planta baja, alta, o en edificio completo, con un porcentaje máximo del 25%.
GARAJE DC	En plantas sótano o planta baja.

USOS PROHIBIDOS

1. Los usos residenciales (R)
2. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)
3. Los usos comerciales (TC).
4. Dentro del uso hostelero solamente se permiten los restaurantes.

CONDICIONES ESPECIFICAS

1. No es necesario realizar cerramiento en las parcelas.
2. Se deberá cumplir las determinaciones sobre colores a emplear.
3. Se deberá cumplir las determinaciones sobre ajardinamiento de zonas libres, y evitar la plantación del ailanto, sauce blanco, sauce llorón y plátano.
4. Se prohíben los pavimentos continuos de aglomerado asfáltico visibles desde la vía pública.
5. Los equipamientos podrán adoptar las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en Toledo contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.

6.5.- ORDENANZA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (DV).

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	1 planta con 3,50 metros a la cornisa, y 6,00 metros a cumbrera.
EDIFICABILIDAD	No se establece
RETRANQUEOS	No se establece.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Se permite como máximo la construcción de kioscos con 36 m2 de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m2 de zona verde.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	No se establece

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

USOS PERMITIDOS

ZONAS VERDES	DV	
RECREATIVO	TR	Al aire libre sin construcción alguna.

USOS COMPATIBLES

COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie inferior a 36 m2.
GARAJE	DC	Bajo rasante y con carácter público.
INFRAESTRUCT	DEIS	
EDUCATIVO	DEDU	Al aire libre sin construcción alguna.
CULTURAL	D-CU-DE	Al aire libre sin construcción alguna.
ADMINISTRAT	DAI	Kioscos con superficie inferior a 36 m2.

USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente

CONDICIONES ESPECIFICAS

1. No es necesario realizar cerramiento en las parcelas.
2. Se deberá cumplir las determinaciones sobre ajardinamiento de zonas libres.
3. Se prohíben los pavimentos continuos de aglomerado asfáltico visibles desde la vía pública.
4. Se deberá cumplir en las O.P.O con las indicaciones definidas para cada un a de ellas.

6.6.- ORDENANZA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (DEIS).

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD	No se establece.
RETRANQUEOS	No se establece.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Según LOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Infraestructuras básicas y de servicios

USOS PERMITIDOS

INFRAESTRUCT DEIS	Bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.
-------------------	--

USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente

CONDICIONES ESPECIFICAS

1. Las de carácter general de estas normas urbanísticas
2. Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes.

6.7.- ORDENANZA RED VIARIA.

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD	No se establece.
RETRANQUEOS	No se establece.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Según LOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

USOS PERMITIDOS

COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.
RECREATIVO	TR	Al aire libre sin construcción alguna.
GARAJE	DC	Para reservas de carácter público según LOTAU. Se permite la carga y descarga.
ZONAS VERDES	DV	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
INFRAESTRUCT	DEIS	Bajo rasante
ADMINISTRAT	DAI	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.

USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente

CONDICIONES ESPECIFICAS

1. Las de carácter general de estas normas urbanísticas
2. El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico

**ANEXO DE NORMATIVA 1.
MODELOS TIPO DE URBANIZACION**

**ANEXO DE NORMATIVA 2.
MODELOS TIPO DE MOBILIARIO URBANO**

**ANEXO DE NORMATIVA 3.
ESPECIES ARBOREAS Y ARBUSTIVAS A EMPLEAR**

ANEXO DE NORMATIVA 3. ESPECIES ARBOREAS Y ARBUSTIVAS A EMPLEAR

A los efectos de cumplimiento de las normas de urbanización y ajardinamiento del presente Plan Especial se establecen las especies vegetales a emplear, que se identifican con el nombre vulgar y el científico en la relación siguiente:

Acacia de tres púas	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Adelfa	<i>Nerium oleander</i>
Agracejo	<i>Berberis vulgaris</i>
Ailanto	<i>Ailanthus altissima</i>
Almendro	<i>Prunus dulcis</i>
Azufaifo	<i>Ziziphus vulgaris</i>
Almez	<i>Celtis australis</i>
Árbol del amor	<i>Cercis siliquastrum</i>
Árbol del paraíso	<i>Eleagnus angustifolia</i>
Botoneras, abrótanos, etc	<i>Santolina ssp</i>
Catalpa	<i>Catalpa bignonioides</i>
Ciprés de Lawson	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>
Ciprés de Arizona	<i>Cupressus glabra</i>
Ciprés común	<i>Cupressus sempervirens</i>
Ciruelo de Pissard	<i>Prunus cerasifera</i>
Cornicabra	<i>Pistacia terebintus</i>
Chopo, álamo	<i>Populus ssp</i>
Chumbera	<i>Opuntia ficus-induca</i>
Encina, chaparra	<i>Quercus ilex</i>
Enebro de la miera	<i>Juniperus oxicedrus</i>
Esparto	<i>Stipa tenacissima</i>
Espárrago silvestre	<i>Asparagus acutifolius</i>
Espino albar	<i>Crataegus monogyna</i>
Espino negro	<i>Rhamnus lycioides</i>
Hiedra	<i>Hedera helix</i>
Higuera	<i>Ficus carica</i>
Laurel	<i>Laurus nobilis o lusitana</i>
Melia	<i>Melia azedarach</i>
Morera	<i>Morus alba</i>
Nogal	<i>Juglans regia</i>
Olivo	<i>Olea europaea</i>
Olmo	<i>Ulmus minor</i>
Olmo de Siberia	<i>Ulmus pumila</i>
Palmera canaria	<i>Phoenix canariensis</i>
Parra virgen	<i>Parthenocisus quinquefolia y amphelosis</i>
Pino carrasco	<i>Pinus halepensis</i>
Pino piñonero	<i>Pinus pinea</i>
Pita	<i>Agave americana</i>

Pitosporo	<i>Pithosporum tobira</i>
Retama	<i>Retama sphaerocarpa</i>
Retama de olor	<i>Spartium junceum</i>
Robinia	<i>Robinia pseudacacia</i>
Romero	<i>Rosmarinus officinalis</i>
Sófora, acacia de Japón	<i>Sophora japonica</i>
Taray	<i>Tamarix gallica</i>
Terebinto	<i>Pistacia terebinthus</i>
Tilo plateado	<i>Tilia tomentosa</i>
Tomillos	<i>Thymus ssp</i>
Yuca	<i>Yucca aloifolia</i>
Zumaque	<i>Rus coriaria</i>

Las anteriores especies se podrán ampliar de acuerdo con una propuesta motivada aprobada por el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento de interpretación del presente Plan Especial.

TOLEDO, SEPTIEMBRE DE DOS MIL SIETE
IGNACIO ALVAREZ AHEDO
ARQUITECTO