

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL
DE MANZANARES**

Modificaciones introducidas:

Licencias para ejecución de instalaciones o adaptación de locales.

1.6.18.- Las licencias de ejecución de instalaciones o adaptación de locales, y las de apertura o uso de estas mismas instalaciones o locales, se tramitarán sobre la base de una misma descripción técnica de la instalación, con independencia de que se tramite uno o varios expedientes, en función de su regulación específica. Sin perjuicio de la exigencia de justificante de dirección facultativa para conceder la licencia de ejecución, cuando la naturaleza de la actividad exija la presentación de un proyecto técnico firmado por técnico competente el mismo recogerá los contenidos que en esta sección se determinan.

PROYECTO o SOPORTE DOCUMENTAL de las actividades: Definición o concepto.

1.6.18.1. El proyecto técnico es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan:

- las actividades,
- los establecimientos donde se desarrollan o prevén desarrollarse y
- las instalaciones contenidas y previstas en los mismos.

Los expresados documentos habrán de justificar técnicamente las soluciones propuestas o en ellos recogidas, de acuerdo con las especificaciones requeridas por las normas que sean aplicables.

Además de contener una definición clara de la actividad proyectada y de su desarrollo productivo, su contenido mínimo de la Memoria del Proyecto responderá, esencialmente, a la estructura que a continuación se presenta:

PROYECTO o SOPORTE DOCUMENTAL de las actividades: Contenidos.

A) MEMORIA

1.6.18.2. Titular y definición de la actividad.

Debe recogerse una denominación precisa de la actividad, indicando si es de nueva implantación, o si se trata de ampliación, traslado, modificación (sustancial o no), reforma o legalización de una ya existente.

Habrás asimismo de indicarse expresamente el nombre del titular que promueve la actividad y del nombre y titulación del Técnico o Técnicos autores de la documentación.

1.6.18.3. Definición del establecimiento.

Se definirán la forma de implantación de la actividad en el edificio o recinto y en la parcela, las características constructivas y estructurales de la edificación donde, en su caso, se sitúa el establecimiento, las dimensiones de espacios, alturas, número de plantas totales de dicho edificio, las condiciones generales de acceso a los diferentes usos implantados en el mismo, su relación con otros establecimientos cercanos y las zonas comunes de la edificación, en su

caso, etc.

1.6.18.4. Proceso productivo o de uso.

Se realizará una descripción lo más completa posible del uso a implantar, señalando como mínimo:

Clasificación y cuantificación de consumos y almacenamiento de las materias primas y auxiliares utilizadas, y de la producción.

Descripción del proceso productivo, manipulación de elementos, productos, subproductos, desechos y vertidos generados. Cuantificación y valoración de los mismos.

Descripción de la maquinaria, mobiliario afecto y herramientas y útiles utilizados, tipo de anclajes, apoyos y sujeciones de las mismas, potencias y consumo de energía.

1.6.18.5. Justificación urbanística.

Se definirán los siguientes aspectos:

Emplazamiento geográfico, viarios y accesos; planeamiento urbanístico aplicable, clasificación y calificación del suelo; planeamiento de desarrollo vigente, en su caso, superficie del solar, ocupación de parcela.

Tipología edificatoria propia y de colindantes; antigüedad de la edificación. Usos colindantes y compatibilidad de los mismos en función de las normas urbanísticas y medioambientales.

1.6.18.6. Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Se realizará un análisis pormenorizado del cumplimiento del articulado de aplicación de las disposiciones aplicables en la materia.

1.6.18.7. Normas higiénico-sanitarias y de prevención de riesgos laborales.

Se incluirá la justificación del cumplimiento del articulado, y el desarrollo pormenorizado del mismo, en lo relativo a las normas aplicables en cada caso, en función del tipo de actividad de que se trate, y fundamentalmente las que desarrollan la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y las disposiciones promulgadas sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria relacionada con la alimentación y el comercio alimentario.

1.6.18.8. Condiciones de seguridad y prevención de incendios.

Se realizará una descripción pormenorizada del articulado aplicable contenido en las normas generales sobre protección y prevención contra incendios y las específicas que contengan referencias sobre dicha materia, por razón del tipo de actividad, definiendo: medidas adoptadas, condiciones de entorno, aforo máximo de cálculo, compartimentación y alturas de evacuación (del local y del edificio); comportamiento, resistencia y estabilidad estructural ante el fuego de los materiales y elementos constructivos, estructurales y de compartimentación, protecciones activa y pasiva, zonas de riesgo especial (delimitación y clasificación), condiciones de evacuación, señalización e iluminación de emergencia, instalaciones específicas proyectadas, análisis de

la combustibilidad de los materiales almacenados, cálculo de la carga total y ponderada de fuego, etc.

En el caso de realización de nuevas estructuras y elementos portantes (de público, instalaciones, depósitos, maquinaria pesada, etc.) habrán de incluirse los Anejos de Cálculo a que obligan las diferentes normas promulgadas sobre la materia, o bien acompañar en su momento las certificaciones específicas de seguridad, estabilidad y solidez estructural, suscritas por Técnicos facultativos competentes.

1.6.18.9. Estudio acústico.

Se realizará un análisis detallado del cumplimiento de la NBE-CA-88; «Condiciones acústicas en los edificios» y de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en Materia de Ruidos y Vibraciones.

Se desarrollarán las exigencias que al respecto se contienen en esta última Ordenanza, y en todo caso se hará alusión a: valores de emisión e inmisión acústica, descripción de las soluciones constructivas existentes y utilizadas (aislamientos generales y específicos, puentes acústicos, etc.), y definición y justificación de los valores de aislamiento acústico existentes y proyectados.

1.6.18.10. Otros aspectos medioambientales. Estudio de impactos y medidas correctoras.

Se incluirá un análisis pormenorizado de las emisiones de humos, olores, vapores, gases, residuos asimilables a urbanos y tóxicos y peligrosos, vertidos y depuración, etc., con identificación de los focos emisores.

Deberá hacerse especial mención a las soluciones proyectadas para los problemas concretos existentes (ventilación forzada, sistema de evacuación de humos y gases, sistemas de vertido y depuración, etc.), así como a las técnicas empleadas para prevenir, minimizar, corregir y controlar los impactos y afecciones presumibles, justificando los medios técnicos empleados y, en su caso, la no aplicación de las técnicas mejores o de las mejores técnicas disponibles.

Se definirán asimismo los riesgos medioambientales previsibles y las medidas correctoras propuestas, como mínimo con relación a los siguientes aspectos:

- Emisiones a la atmósfera.
- Utilización del agua y vertidos líquidos.
- Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.
- Almacenamiento de productos.
- Medidas empleadas para garantizar un consumo racional de agua y energía en el desarrollo de la actividad.

1.6.18.11. Memoria técnica de instalaciones.

Debe definirse con suficiente grado de detalle la totalidad de las instalaciones requeridas, existentes y proyectadas (electricidad, climatización, saneamiento y vertido, ventilación, iluminación, fontanería, etc.), justificando técnicamente su diseño.

B) PLANOS.

1.6.18.12. Situación y emplazamiento.

- Realizados a escala adecuada (1:500, 1:1.000 ó 1:2.000), localizarán los usos y edificaciones colindantes, señalando las distancias a viviendas, tomas de agua y acometidas de saneamiento, etc.
- Deben recoger las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras. Debe recogerse la localización del establecimiento en el interior de la parcela y las distancias a linderos y a vías públicas, en su caso.

1.6.18.13. Estados previo y reformado.

- Deberán contener plantas, alzados y secciones acotadas de la totalidad del establecimiento donde se asienta la actividad, tanto en el estado actual del mismo (o previo a la implantación de la actividad), como tras la instalación de los usos previstos, señalando el específico de cada dependencia. Las plantas deben representarse amuebladas, con maquinaria y elementos previstos.
- Debe aportarse el plano de la fachada principal del edificio, junto con las fachadas de los colindantes.

1.6.18.14. Accesibilidad.

Deben recogerse gráficamente las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas (rampas de acceso y transición, aseos y vestuarios adaptados, itinerarios practicables, espacios reservados, aparcamientos, etc.).

1.6.18.15. Planos de instalaciones.

Se presentarán los planos de fontanería, saneamiento, electricidad y esquemas unifamiliares, climatización, instalaciones de protección contra incendios, etc.

1.6.18.16. Planos acústicos.

Ajustados a lo exigido por las normas vigentes al respecto, y fundamentalmente, por lo establecido en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental en materia de Ruidos y Vibraciones.

1.6.18.17. Detalles constructivos.

De forma especial se mostrarán con detalle las soluciones constructivas relativas a la corrección de los efectos medioambientales de la actividad (insonorización, evacuación de humos y olores, evitación de vibraciones, etc.).

C) MEDICIONES Y PRESUPUESTO.

1.6.18.18. Se recogerán todas las unidades proyectadas y con mayor detalle aquellas que se refieran a los elementos protectores y correctores.

D) ESTUDIO (BÁSICO) DE SEGURIDAD Y SALUD.

1.6.18.19. Redactado de acuerdo con arreglo a las determinaciones del Real Decreto 1.627/1997, de 24 de octubre.

A los aspectos reseñados deberán añadirse cuantos documentos se consideren necesarios para la debida comprensión de la documentación técnica.

3.5.1.2.- Toda vivienda dispondrá, como mínimo de cocina, estancia, dormitorio doble, baño, y tendedero exterior que no podrá situarse en la fachada principal del edificio. Se admite la unión de las dos primeras formando una única pieza, respetando la suma de las superficies útiles mínimas, y el resto de las condiciones aplicables a ambas piezas. En los edificios de vivienda colectiva, el tendedero podrá ser comunitario.

3.5.1.7 La altura libre mínima en vivienda será de 2,60 metros, admitiéndose en pasillos, baños y cocina 2,45 metros.

3.5.2.c) (tercer punto) El espacio de circulación interior permitirá el giro de los vehículos sin necesidad de ocupar el espacio destinado a plazas de aparcamiento. La anchura mínima de los pasillos de circulación será 5 m, disponiendo un espacio adicional de, al menos 3 x 3 m de en los extremos ciegos para permitir el cambio de sentido.

3.5.2.f) La anchura y situación de las puertas exteriores se diseñarán minimizando las molestias a terceros, evitando, siempre que sea posible, inutilizar tramos de acera o bandas de aparcamiento para ejecutar las maniobras de entrada y salida. En calles de ancho inferior a 10 metros, la anchura mínima del acceso al garaje y de las puertas será de 3'50 metros, siendo en el resto de los casos de 2'60 metros.

3.8 CONDICIONES GENERALES EXIGIBLES A LOS ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO O RECREATIVAS.

3.8.1. Clasificación de las actividades

3.8.1.1.- Las distintas actividades de ocio se clasifican, al efecto de determinar qué condiciones han de reunir, en los siguientes grupos que, a su vez, y a título meramente enunciativo engloban los siguientes tipos:

1.1. Grupo I: Bares, Tabernas, Café-Bar, Cafetería, Bodegones, Mesones, Parrilladas, Jamonerías, Restaurantes o similares

1.2. Grupo II: Café-Bar Especial, Pub's o similares

1.3. Grupo III: Café-Cantante, Café-Concierto, Karaoke, Bolerías, Billares, Salón de juegos recreativos o similares.

1.4. Grupo IV: Discotecas y Salas de baile, Salas de Fiestas, Tablao Flamenco, Music-Hall, Cines, Bingos o similares

1.5. Grupo V: Barras Americanas, Bares de Alterne, Night Club, Whiskerías o similares.

3.8.1.2. La aparición de actividades que no estén expresamente comprendidas en la nomenclatura de los tipos referenciados, se encuadrarán dentro del grupo que tenga o presente mayor afinidad.

3.8.1.3. Las actividades reguladas para la concesión de licencia, deberán encuadrarse y definirse necesariamente en alguno de los grupos de clasificación, con independencia de lo que le faculte su epígrafe fiscal. El ejercicio de una actividad amparado en normas fiscales o de otro orden, no podrán desnaturalizar el ejercicio de la actividad principal.

3.8.1.4. Con carácter general las actividades clasificadas en los grupos I y II, deberán tener reservado para estancia permanente de personas, con mesas y sillas, al menos el 50 % de la superficie útil.

3.8.1.5. Los bodegones, mesones, parrilladas, jamonerías, tendrán como actividad principal la expedición de artículos alimenticios.

3.8.1.6. Excepto en los locales habilitados para ello, tales como discotecas, salas de baile, tablaos flamencos, music hall, queda terminantemente prohibido la reiteración de actividades de baile.

3.8.2. Condiciones mínimas que deben reunir los locales.

3.8.2.1. Alturas:

Sin perjuicio del cumplimiento de otras Normas y Ordenanzas que le sean de aplicación concurrente, en los locales que de forma genérica puedan catalogarse de pública concurrencia, la altura mínima libre acabada, incluidos decoraciones que sirvan de complemento serán de trescientos veinte (320) centímetros, admitiéndose puntualmente instalaciones y decoraciones cuya altura libre no sea inferior a doscientos ochenta (280) centímetros. La altura mínima libre acabada, incluidos decoraciones de las plantas complementarias será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3.8.2.2. Además deberán cumplir las siguientes condiciones los locales que tengan varias plantas:

3.8.2.2.1. Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas, la principal deberá reunir las condiciones fijadas en el apartado 3.8.2.1.

3.8.2.2.2. Para que un sótano pueda ser utilizado como complementario de una actividad principal, además de cumplir los requisitos en materia de seguridad y condiciones higiénico-sanitarias, deberá acreditarse que no se trata de un cambio de uso en su anterior utilización como garaje-aparcamiento.

3.8.2.2.3. El sótano y/o planta primera, quedarán vinculados físicamente a la planta baja, no pudiendo accederse a los mismos desde los elementos comunes del inmueble.

3.8.2.3. Superficies mínimas exigibles.

La superficie mínima de los establecimientos medida en planta baja, sin computar entresuelo -si lo hubiera- será de:

- Grupo I: Sesenta (60) metros cuadrados.

- Grupo II: Ochenta (80) metros cuadrados.
- Grupo III: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Grupo IV: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Grupo V: Cien (100) metros cuadrados.

3.8.2.4. En todos los casos la relación entre la longitud de la fachada y la superficie total útil del establecimiento en planta baja será como mínimo la de un (1) metro lineal de fachada por cada veinticinco (25) metros cuadrados de dicha superficie.

3.8.2.5. Como mínimo serán exigibles para todas las actividades comprendidas en los grupos II al V, las siguientes condiciones:

- Suelo Flotante.
- Techo aislante suspendido.
- Cerramientos dobles.
- Puertas acústicas.
- Doble puerta.
- Ausencia de ventanas practicables y huecos al exterior.
- Aire acondicionado.
- Sonógrafo.
- Placa identificativa.

3.8.3. Niveles de aislamiento acústico.

3.8.3.1. Como norma general, a las actividades con horario nocturno se les podrá exigir un aislamiento acústico mínimo respecto a los locales destinados a uso residencial, de 60 dB (A), cuando de su funcionamiento puedan derivarse molestias.

3.8.3.2. A los establecimientos de ocio nocturno, se les podrá exigir los siguientes niveles mínimos de aislamiento:

- Grupo I.- 60 dB (A).
- Grupo II.- 65 dB (A).
- Grupo III.- 70 dB (A).
- Grupo IV.- 75 dB (A).

3.8.3.3. En cualquier supuesto, sea cual fuere el aislamiento acústico conseguido, nunca se podrán superar los límites de inmisión fijados en la Ordenanza de Medio Ambiente.

3.8.3.4. El sujeto pasivo en la obligación de incrementar el aislamiento hasta los mínimos señalados, es el titular del establecimiento en que se encuentra el foco emisor del ruido.

3.8.4. Tratamiento acústico de los locales.

3.8.4.1. Será obligatorio el tratamiento acústico de paredes, suelos y techos a fin de garantizar los aislamientos mínimos requeridos.

3.8.4.2. Tanto en los expedientes de concesión de nuevas licencias como en los casos en que se hubiera requerido la realización de obras o adaptaciones en el local a fin de ajustar el ejercicio de la actividad a los límites establecidos, el titular de la actividad vendrá obligado a entregar a los servicios municipales la documentación siguiente:

3.8.4.2.1. Certificado de final de obra, acreditativo de que los materiales proyectados han sido efectivamente instalados.

3.8.4.2.2. Certificado de las mediciones del aislamiento acústico conseguido, firmado por el titulado técnico competente.

3.8.5. Doble Puerta.

3.8.5.1. Con el fin de evitar la transmisión sonora directamente al exterior, en los establecimientos dotados de equipo musical y, en general, en todos los incluidos en los Grupos II, III y IV, será obligatoria la instalación de una doble puerta, en planos perpendiculares con cierre automático constituyendo un vestíbulo cortavientos.

Esta doble puerta será obligatoria también en las actividades comprendidas en el Grupo V, como medida de discreción.

3.8.5.2. Estas puertas deberán permanecer constantemente cerradas, salvo para la entrada y salida de personas, a partir de las 22 horas.

3.8.5.3. De forma general será exigida la doble puerta, para todos los establecimientos, cuando se superen los 65 dB (A) entre las 22 y 8 horas, medidos a un metro y medio de la fachada en el exterior, con la puerta abierta y frente a ella.

3.8.6. Instalación de aparatos de control (Sonógrafos).

3.8.6.1. Para el mejor control de los límites sonoros establecidos, se establece para todas las actividades clasificadas dentro de los Grupos II, III, IV y V la obligatoriedad de instalar aparatos de control permanente de la emisión fónica, que incluso provoquen la interrupción de la emisión cuando supere los límites establecidos. Los gastos que se ocasionen por la realización de esta instalación, incluido el coste del aparato, correrán a cargo de los titulares de la actividad.

3.8.6.2. El dispositivo de control (sonógrafo o caja negra) deberá tener las siguientes prestaciones:

3.8.6.2.1. Registrar y almacenar el período de funcionamiento ruidoso de la actividad en cuestión, registrando fecha y hora de inicio y terminación con sus correspondientes niveles de inmisión de ruidos.

3.8.6.2.2. Registrar y almacenar los períodos de funcionamiento de las fuentes sonoras al objeto de poder controlar su correcta actuación, al menos cada 5 minutos.

3.8.6.2.3. Conservar la información de los apartados anteriores durante un tiempo determinado, nunca inferior a 45 sesiones, para permitir una inspección a posteriori.

3.8.6.2.4. Disponer de un sistema que permita a los Servicios Técnicos Municipales rescatar, de forma directa, la información almacenada por medio de un PC portátil, para su posterior análisis y evaluación, permitiendo la impresión de la misma..

3.8.6.2.5. Asimismo deberá disponer de un dispositivo de protección sobre posibles manipulaciones a la "caja negra", realizándose mediante llaves electrónicas o claves de acceso.

3.8.6.2.6. Para las actividades que dispongan de equipos musicales o de megafonía, además del "sonógrafo" (caja negra) deberán incorporar un equipo limitador que mantenga la emisión del equipo musical dentro de los niveles fijados por la Ordenanza de Medio Ambiente para el tipo de actividad que corresponde a su Licencia de Apertura.

3.8.6.2.7. El aparato deberá registrar los períodos de inactividad, diferenciándolos de los de desconexión del mismo.

3.8.6.3. Los dispositivos de control (sonógrafo o caja negra) que tengan que instalarse en los citados establecimientos tendrán que contar con la aprobación previa del Ayuntamiento.

3.8.6.4. Cualquier innovación tecnológica que aumente o perfeccione los sistemas de control, podrá admitirse, previa solicitud al respecto y a las pruebas técnicas que el Ayuntamiento tenga a bien imponer.

3.8.6.5. El elemento sensor del sonógrafo deberá ir instalado en lugar visible desde la entrada del local, y como mínimo a 1,5 m de cualesquiera de las fuentes sonoras con que disponga el local (altavoces), siempre que técnicamente sea posible.

3.8.7. Niveles máximos de ruidos en actividades comprendidas en los distintos grupos.

3.8.7.1. Atendiendo a su clasificación se establecen, con carácter general, los siguientes niveles máximos de ruidos en actividades comprendidas en los siguientes grupos:

3.8.7.1.1. Actividades comprendidas en el Grupo I: tendrán niveles de ruido que no superarán los 75 dB (A).

3.8.7.1.2. Actividades comprendidas en el Grupo II y V: funcionarán con niveles de 80 dB (A).

3.8.7.1.3. Actividades comprendidas en el Grupo III : no podrán exceder los 90 dB (A).

3.8.7.1.4. Actividades comprendidas en el GRUPO IV: estarán las actividades que pueden tener niveles de emisión de 100 dB (A) sin superarlos.

3.8.7.2. En el supuesto de que un establecimiento esté encuadrado en dos grupos, se le aplicará la normativa más restrictiva.

3.8.8. Efectos acumulativos.

3.8.8.1. En aquellos casos en los que en un mismo edificio, en la misma calle, o en la misma zona coexistan simultáneamente varias actividades productoras de ruido, sea cual fuere su naturaleza, se comprobará técnicamente si ello da lugar a efectos acumulativos. Si como resultado de esa comprobación se dedujere que el conjunto de las fuentes sonoras superan los límites establecidos, el Ayuntamiento ordenará que cada una de ellas reduzca el Nivel General de Emisión de ruidos transmitidos por sus instalaciones hasta que su conjunto se ajuste a los límites que fija la Ordenanza.

3.8.8.2. En todo caso, y con la finalidad de evitar efectos acumulativos, se podrá denegar licencia de apertura para nueva actividad ruidosa si ésta se halla situada a menos de 25 metros de otra.

3.8.9. Distancias.

3.8.9.1. La concesión de nuevas licencias de Apertura para el ejercicio de las actividades de nueva implantación estará condicionada por las distancias mínimas que se contemplan a continuación:

3.8.9.1.1. De forma general queda limitada la instalación a una sola actividad por edificio de viviendas.

3.8.9.1.2. Para los locales de Grupo 1, no se fijan distancias mínimas, si bien los locales donde se instalen este tipo de actividades no podrán tener elementos medianeros comunes con cualesquiera de las actividades relacionadas en los grupos de clasificación. Caso que existiesen efectos acumulativos, se procederá en consecuencia.

3.8.9.1.3. En los locales de Grupo II, III, y IV se limitará la equidistancia que deben guardar, siendo ésta de 25 metros.

3.8.9.1.4. En los locales de Grupo V la limitación se fija en una sola actividad por calle, siempre que la equidistancia con otra del mismo grupo exceda de los 500 metros y superar los 100 metros de equidistancia con los Grupos II, III y IV.

3.8.9.2. La medición de distancias se hará entre los dos puntos más próximos de la línea de propiedad de ambos establecimientos.

3.8.9.3. Quedan exentos del cumplimiento de las anteriores limitaciones, aquellas actividades que se desarrollen en el interior de edificios de uso exclusivamente comercial.

3.8.9.4. En el caso de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulte incompatible con el asignado por otro solicitante, se

denegará la petición, continuándose con la tramitación de la presentada primeramente.

3.8.9.5. La limitación por distancias no afectará a las actividades que cuenten con la licencia que ampare su apertura y funcionamiento. Sí, sin embargo, a las actividades que no dispongan de la referida licencia.

3.9. APARATOS ELEVADORES

3.9.1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

3.9.2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 3 metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor.

Se exceptuarán los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3.9.3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

3.9.4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

3.9.5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

3.9.6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

3.9.7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

3.9.8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

3.9.9. Cualquier instalación cumplirá la reglamentación industrial.

3.10. INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.

3.10.1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia

sedentaria de personas deberá disponer de una instalación térmica de calefacción y ser esta última complementada con otra de acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3.10.2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3.10.3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3.10.4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto podrá exigirse un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por entidad autorizada o reconocida por la Autoridad Industrial.

3.10.5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

3.10.6. - Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, con la salvedad hecha en el apartado 5.2.15.b), cuando:

- Si el aparato tiene una potencia inferior o igual a 3.300 frigorías/ hora medie una distancia mínima de tres (3) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y de dos (2) metros a huecos de otros locales o viviendas. Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de cinco (5) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y tres (3) metros a huecos de otros locales o viviendas. No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a las 10.000 frigorías/hora.
- Si se hace sobre el espacio público, no se hará a una altura menor de (3,00) metros.
- Se cumplan las siguientes normas:
 - Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3,00) metros sobre el nivel de la acera.

- Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección, salvo que incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierres queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).

3.11. ACCESIBILIDAD EXIGIBLE EN LOS ESPACIOS RESERVADOS A LOS TRABAJADORES EN LOS EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES DE USO PÚBLICO.

3.11.1. Las áreas de trabajo de nueva construcción de edificios, establecimientos e instalaciones de las empresas que cuenten con seis o más trabajadores deberán cumplir los siguientes requisitos de accesibilidad:

3.11.1.1. Disponer de un itinerario accesible que una el área principal de trabajo con la vía pública.

3.11.1.2. Tener como mínimo un servicio higiénico y un vestuario accesibles.

3.11.2. Un itinerario en un centro de trabajo, se considera accesible si cumple los siguientes requisitos:

- Tiene una anchura mínima de 0,90 m. y una altura de 2,10 m. libre de obstáculos en todo el recorrido.
- No incluye ningún tramo de escalera.
- Las rampas tienen una pendiente longitudinal máxima del 12%, con una longitud máxima sin rellano de 10 m. La pendiente transversal máxima es del 5% en rampas exteriores.
- Las puertas o pasos entre dos espacios tienen, como mínimo, una anchura de hueco de 0,80 m. Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

▪

3.11.3. Un servicio higiénico de un centro de trabajo se considera accesible si:

- Las puertas tienen una anchura mínima de hueco de 0,80 m.
- Los tiradores de las puertas se accionan mediante presión o palanca.
- El espacio de aproximación al lavabo y al inodoro, es de 0,80 m. como mínimo.
- Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
- Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1,40 m.
- El pavimento es antideslizante.

▪

3.11.4. Un vestuario en un centro de trabajo se considera accesible si cumple las siguientes condiciones:

- Las puertas tienen una anchura mínima de hueco de 0,80 m.
- Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
- Los espacios de circulación interior deben tener una anchura mínima de 1,00 m.
- El espacio de aproximación lateral a casilleros, bancos, duchas y mobiliario en general tiene una anchura mínima de 0,85 m.

- El pavimento y suelo de la ducha son antideslizantes.
- Todos los mecanismos y accesorios se colocan a una altura no superior a 1,40 m.

3.12. LOCALES DE ASEO

3.12.1. En locales de concurrencia pública (comercios, oficinas, bares, ...):

- Su previsión responderá a la necesidad de que el público asistente en general pueda hacer uso de los mismos y, en el caso de que el trabajo a desarrollar por los trabajadores, por sus características, lo aconseje, también a la exigencia establecida en la legislación de seguridad y salud en el trabajo. De no darse la conveniencia de que los locales de aseo sirvan para el doble cometido descrito, la dotación para uso público será independiente de la correspondiente al local como centro de trabajo. Al efecto de que los locales de aseo puedan ser utilizados por el público en general podrán comunicarse directamente con la zona destinada al mismo -para lo que habrán de establecerse unas condiciones de ventilación adecuadas-, o a través de dependencias intermedias accesibles también a ese mismo público. En este último caso habrá de señalizarse convenientemente el itinerario a seguir para alcanzar los locales de aseo.
- Con superficie construida de local menor o igual de 50m² la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia: 2 aseos con 2 inodoros (uno para cada sexo, excepto para uso comercial o de oficinas que podrá contar con un solo aseo).
- Con superficie construida de local mayor de 50m² y menor o igual de 100 la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia: 2 aseos (uno adaptado para minusválidos) con vestíbulo común equipados con 2 inodoros (uno adaptado).
- Con superficie construida de local mayor de 100m² y menor o igual de 200 la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia: 2 aseos adaptados para minusválidos con vestíbulos diferenciados equipados con 2 inodoros adaptados y 1 urinario de hombres.
- Con superficie construida de local mayor de 200m² y menor o igual de 500 la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia: 2 aseos adaptados para minusválidos con vestíbulos diferenciados equipados con 4 inodoros (2 adaptados) y 2 urinarios de hombres.
- Con superficie construida de local mayor de 500 m² la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia: 2 aseos adaptados para minusválidos con vestíbulos diferenciados equipados con 6 inodoros (2 adaptados) y 3 urinarios de hombres. Además se preverán 2 inodoros y 1 urinario por cada 200 m² que excedan de los 500.m².
- En el vestíbulo se ubicará, al menos, un lavabo, jabón líquido, sistema de secado de manos y papelera.

- En los locales de espectáculos habrán de observarse también las exigencias establecidas en la reglamentación específica.

3.12.2. En centros de trabajo:

3.12.2.1. Los locales de aseo y retretes estarán separados para hombres y mujeres, o deberá preverse una utilización por separado de los mismos.

3.12.2.2. Número de locales de aseo: será de uno por cada 10 trabajadores o fracción de éstos.

3.12.2.3. Número de duchas: se instalará una ducha por cada diez trabajadores o fracción que finalicen su jornada simultáneamente.

3.12.2.4. Dotación para minusválidos:

Se tendrá en cuenta la presencia de trabajadores minusválidos, debiéndose adaptar alguno de los retretes a sus características especiales para que el uso de los mismos no sea impedido por barrera alguna.

Estarán en recintos individuales, y el número de inodoros será el de uno por cada 25 hombres y uno por cada 15 mujeres, o fracción, que trabajen en la misma jornada.

4.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

4.2.1.1.- Las tuberías serán de polietileno de alta densidad.

4.2.3.2. El diámetro mínimo de los conductos será 110 mm.

4.4.2.2.- Las mezclas bituminosas respetarán del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes, no obstante y como norma general la exigencia mínima para calzadas con mezclas bituminosas estará compuesta por una primera capa de 5 cm de espesor de S-20 y una capa de rodadura de 4 cm de espesor de D-12. La fabricación, control y puesta en obra del hormigón, respetará la EHE.

5.2.- ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD

5.2.9.b) La altura de las cumbreras no superará en ningún caso mas de 3',50 metros, medidos desde la parte superior del último forjado.

5.2.9.d) La pendiente de los faldones de cubierta será uniforme y en un único plano e inferior a un 40 %, salvo los casetones de caja de escaleras y ascensores.

5.2.9.f) La distancia vertical máxima medida desde la parte superior del último forjado a la parte superior del alero será de 0,50 metros.

5.2.13.c).4.- Se separarán desde las medianerías una distancia igual o superior a 1,50 metros.

Instalaciones en fachadas y cubiertas

5.2.14.- No se permite la colocación en el exterior de las edificaciones de elementos de las instalaciones que puedan producir corrientes de aire u otras molestias a los peatones, o vecinos afectados. Con el fin de garantizar este precepto se adoptarán, como mínimo, las precauciones siguientes:

- a) Los compresores de aire acondicionado, extractores y similares instalados en las fachadas exteriores, no podrán situarse a una altura inferior a 3,00m. desde la rasante de la acera.
- b) Los drenajes de estos mismos compresores se conectarán a la red de saneamiento del edificio, prohibiéndose el vertido directo o indirecto a la vía pública.
- c) Los compresores solo podrán instalarse en patios cerrados cuando no existan huecos de ventilación de otra vivienda en un radio de 3 ó 5 metros, según se determina en el apartado de esta Ordenanza titulado "Instalaciones de clima artificial".
- d) Salida de humos y gases.
 - En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos (salvo que provengan de quemadores de gas correspondientes a calderas de viviendas unifamiliares) por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
 - Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.
 - Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento:
 - garantiza de una temperatura superficial que no supere en más de 5° C la del ambiente y un tiro no inferior a 0,35mmca/m en las condiciones pésimas del verano;
 - para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas; y
 - para que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
 - Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
 - Es preceptivo el empleo de sistemas de filtración-depuración en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
 - Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.
- e) Cuando el nivel de ruido de una instalación sea superior a 40 dba, medido conforme se indica en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para respetar las condiciones ambientales de esta Normativa.

5.2.15.- No se permite la colocación en las fachadas exteriores elementos de las instalaciones que resulten perjudiciales para la estética urbana. Con el fin de garantizar este precepto se adoptarán, como mínimo las siguientes precauciones:

- a) No se admite la instalación de antenas parabólicas o elementos similares en las fachadas exteriores de los edificios.
- b) Los compresores de aire acondicionado o similares solo se admitirán en las fachadas exteriores si se ocultan con elementos de carpintería o albañilería integrados en la composición de la fachada. La referida integración, cuando se trate de fachada correspondiente a uso no residencial, sólo se podrá entender cuando el compresor no sobresalga respecto de la misma por hallarse en hueco a propósito acabado con rejilla.
- c) Cableado aéreo en las fachadas exteriores: Se resolverán conforme a las determinaciones del REBT.
- d) En los proyectos de nueva construcción de vivienda colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán contenerse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común, bien previendo su localización en huecos reservados para este fin, lejos de las fachadas exteriores, debiéndose proyectar las canalizaciones hidráulicas, frigoríficas o eléctricas necesarias para su ejecución en obra.
- e) Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán preferentemente en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, se requerirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio, para seleccionar los recorridos que menos afrenten su decoro, aprovechando impostas o elementos en relieve de la fachada y pintando las tuberías de los colores apropiados para reducir su efecto. Excepcionalmente, se admitirán soluciones de trazado aparente de conductos e instalaciones en edificios singulares que las utilicen como elemento expresivo de su composición exterior.

- f) **SERVIDUMBRES URBANAS:** El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

5.2.16.- Cuando un patio sirva para iluminar o ventilar piezas habitables, sus dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

...

5.2.19.- Se admite el uso privativo de los patios en planta baja. Las posibles divisiones mediante particiones interiores no perjudicarán su función como elemento de ventilación e iluminación del conjunto del edificio, respetarán luces rectas y círculos inscritos de 1.50 m. en la planta baja, y tendrán una altura inferior a 2 m. medidos sobre el suelo del patio.

5.2.23.- Los elementos constructivos verticales u horizontales de separación entre cualquier instalación o actividad que pueda considerarse como foco de ruido, y otro recinto contiguo, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 55 dba. a ruido aéreo, equivalente a un muro continuo de un pié de fábrica de ladrillo perforado

Los locales con equipos de música o similares cumplirán, no obstante, las condiciones particulares para los mismos establecidos en el punto 3.8 de este POM

5.2.24.- Las nuevas edificaciones deberán cumplir los estándares de aparcamiento del art. 31.1.d) de la L.O.T.A.U. A estos efectos, podrán tenerse en cuenta las plazas existentes en el viario público en cada frente de fachada, siempre que las previstas en el interior de la parcela cubran, al menos:

- Una plaza de aparcamiento por cada vivienda.
- Una plaza de aparcamiento por cada local comercial o 100 m² de superficie útil de local.

. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá dispensar de forma motivada del cumplimiento de esta obligación en edificios de vivienda unifamiliar de autopromoción, cuando el espacio público disponible en el entorno garantice holgadamente las necesidades de aparcamiento.

En vivienda en bloque la zona destinada a garaje tendrá una entrada y salida común, no permitiéndose las puertas de garaje individuales.

5.2.25.- Cuando se pretenda instalar una actividad industrial o terciaria con mas de 250 m² útiles, o con aforo superior a las 50 personas, calculado conforme a la NBE-CPI-96 o norma que la sustituya, deberá presentarse un estudio específico de tráfico, aparcamiento, y carga y descarga al solicitar la licencia de apertura, y reservar el espacio adicional necesario en el interior de la parcela o local, con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil. Estas plazas de aparcamiento se considerarán independientes de las habilitadas para carga y descarga, que deberán contar además con una altura mínima libre de 4 metros y situarse íntegramente dentro de la parcela.

5.2.27.- En plantas altas de edificios de vivienda, y al margen del uso principal, se admiten únicamente las oficinas, y actividades profesionales, así como clínicas dentales que no produzcan molestias por alguno de los motivos citados en el Decreto 2414/61. El resto de los usos deberá situarse en planta baja, y contar con acceso independiente desde la vía pública. También en planta baja se admite el uso de almacén que no exceda de 100 m², siempre que se justifique el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios y no exista atención directa al público.

La clínica dental en planta alta de edificio con viviendas sólo podrá desarrollarse en el espacio correspondiente a una de las mismas.

Las oficinas o agencias de seguros y similares sólo podrán desarrollar su actividad en planta alta de edificio con viviendas ocupando como máximo el 30% de la superficie útil de una de las mismas.

5.4. ZONA DE CASCO ANTIGUO

5.4.2.- Se aplicarán las condiciones de la zona residencial mixta de alta densidad. Por encima de la última planta, se admitirán torreones tradicionales de 2,6 m. de altura libre, inscribibles en un círculo de 5 m. de diámetro situados en las esquinas. Si el edificio no fuera en esquina, podrá contener un solo torreón en su fachada.

Fachadas:

- Se prohíbe tanto el ladrillo blanco como materiales vítreos o esmaltados.
- Se emplearán preferentemente colores claros que armonicen con los materiales tradicionalmente utilizados.

5.9. TALLERES Y SERVICIOS.-

5.9.2.- Será obligatorio el acondicionamiento de los espacios exteriores mediante ajardinamiento, zonas de aparcamiento o tratamientos similares: No podrán destinarse, por tanto, al acopio de materiales, depósito de residuos o actividades no amparadas por licencia municipal en general. Los vallados y accesos respetarán las condiciones de la zona industrial.

También se modifican unas alineaciones por errores en las existentes