

NORMATIVA

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE MANZANARES

INDICE

1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.....	3
1.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO.....	4
1.2 VIGENCIA Y EFECTOS.....	4
1.3 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN. RÉGIMEN DE INNOVACIÓN.....	7
1.4 PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	9
1.5 ORDENANZAS MUNICIPALES DE CONTENIDO URBANÍSTICO.....	9
1.6 LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	10
1.7 DEBER DE CONSERVACIÓN. DECLARACIÓN DE RUINA.....	21
1.8 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	22
2 NORMAS G. DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.....	23
2.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.....	24
2.2 DESARROLLO URBANÍSTICO.....	30
2.3 EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES URBANIZADORAS.....	32
2.4 EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES EDIFICATORIAS.....	33
2.5 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	34
3 NORMAS GENERALES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	36
3.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO DE ESTE CAPÍTULO...	37
3.2 VALLADOS.....	37
3.3 ESPACIOS COMUNITARIOS.....	38
3.4 SOTANOS Y SEMISÓTANOS.....	39
3.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA DETERMINADOS USOS.....	39
3.6 PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO DE LAS EDIFICACIONES.....	44
3.7 USOS PROVISIONALES EN SOLARES.....	46
3.8 CONDICIONES GENERALES EXIGIBLES A LOS ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO O RECREATIVAS.....	47
3.9 APARATOS ELEVADORES.....	55
3.10 INSTALACIÓN CLIMA ARTIFICIAL.....	56
3.11. ACCESIBILIDAD EXIGIBLE EN LOS ESPACIOS RESERVADOS A LOS TRABAJADORES EN LOS EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES DE USO PÚBLICO.....	58

3.12 LOCALES DE ASEO.....	59
4 CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	62
4.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO.....	63
4.2 RED DE AGUA POTABLE.....	63
4.3 RED DE ALCANTARILLADO.....	66
4.4 PAVIMENTACIÓN.....	70
4.5 ALUMBRADO PÚBLICO.....	73
4.6 USO DEL VUELO Y SUBSUELO PARA INSTALACIONES URBANAS.....	76
4.7 MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.....	81
4.8 PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EJECUTADAS POR PARTICULARES.....	82
5 CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA	84
5.1 CATÁLOGO DE BIENES Y ÁMBITOS PROTEGIDOS.....	85
5.2 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD.....	91
5.3 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE MEDIA DENSIDAD	107
5.4 ZONA DE CASCO ANTIGUO.....	108
5.5 ZONA RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL.....	110
5.6 RESIDENCIAL ADOSADA.....	114
5.7 ZONA RESIDENCIAL AISLADA.....	117
5.8 ZONA RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A.....	119
5.9 ZONA DE TALLERES Y SERVICIOS	122
5.10 ZONA INDUSTRIAL.....	125
5.11 DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS.....	130
5.12 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	131
5.13 ZONA FERROVIARIA.....	132
5.14 EDIFICACIONES SINGULARES	133
6 NORMATIVA PARA EL SUELO URBANIZABLE.....	134

1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO.

1.1.1.- El objeto del presente Plan de Ordenación Municipal, en adelante POM, es definir la ordenación urbanística para la totalidad del término municipal de Manzanares. Para todo lo no específicamente señalado en el POM, se atenderá a las prescripciones de la legislación general, u otros instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que resulten aplicables.

1.1.2.- El contenido de la ordenación urbanística vinculante se define en una serie de documentos gráficos (planos de ordenación), y un documento literal (la presente normativa).

El POM incluye, además, una memoria informativa, memoria justificativa y varios planos de información, que pueden utilizarse para interpretar el contenido de los documentos anteriores.

1.2 VIGENCIA Y EFECTOS

1.2.1.- El POM entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el D.O.C.M., y tendrá vigencia indefinida, salvo los casos de revisión, modificación o anulación.

1.2.2.- La entrada en vigor del POM implica la derogación del Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente en enero de 1977, así como de los instrumentos que lo desarrollan o modifican, salvo que estén en curso de ejecución, por tener definitivamente aprobados los instrumentos de distribución de beneficios y cargas.

1.2.3.- El POM respeta los derechos adquiridos como consecuencia de la aprobación del planeamiento que se encuentre en curso de ejecución en el momento de su aprobación definitiva, sin perjuicio de la fijación de plazos para la finalización de sus previsiones.

En los ámbitos afectados por los instrumentos en curso de ejecución, se concede un plazo de dos años, contados a partir de la aprobación definitiva del POM, para el cumplimiento total de los deberes urbanísticos y solicitud de licencias de parcelación o edificación conforme al planeamiento derogado.

Una vez transcurridos los dos años citados en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá requerir individualizadamente a los propietarios afectados el cumplimiento de estos deberes, abriendo un nuevo plazo no superior a seis meses para ejecución, advirtiéndoles expresamente de las consecuencias del incumplimiento. Concluido este último plazo, el Ayuntamiento iniciará la tramitación de un instrumento de planeamiento para definir una nueva ordenación en desarrollo del presente POM.

Situaciones fuera de ordenación.

1.2.4.- A efectos de aplicación del art. 24.2.d) de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha, en adelante LOTAU, se considerarán fuera de ordenación exclusivamente los edificios que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Que ocupen suelo calificado expresamente como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público, excepto los chaflanes definidos genéricamente en las esquinas.
- b) Que alberguen usos cuyos efectos ambientales vulneren los máximos tolerados por las disposiciones vigentes en materia de molestias, seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, o por el planeamiento urbanístico.
- c) Los que no puedan ser legalizados por incumplir requisitos objetivos exigibles en suelo rústico.
- d) Los calificados expresamente como tales en los planos de ordenación.

En estas edificaciones, solo podrán autorizarse obras de mera conservación, al considerarse totalmente incompatibles con el planeamiento. También se autorizarán las de reforma que

tengan por objetivo corregir, o disminuir, los efectos ambientales negativos citados en el punto b).

En los que pudieran resultar parcialmente incompatibles, al contravenir alguna determinación del planeamiento no incluida entre las descritas anteriormente, podrán autorizarse obras de mejora o reforma, siempre que las nuevas obras o usos no agraven la diferencia entre las previsiones del planeamiento y la realidad construida.

En las mismas circunstancias podrán admitirse así mismo ampliaciones, previa cesión del suelo destinado a viales o espacios libres por el planeamiento, salvo que éste este ocupado por edificaciones en uso, o su cesión suponga un grave perjuicio para las instalaciones existentes. En tanto no se formalicen todas las cesiones, el volumen de la ampliación, además de respetar las limitaciones genéricas de la ordenanza que resulte aplicable, no superará el 20% de la superficie construida existente en el momento de la aprobación definitiva del POM.

No se aplicará la calificación de fuera de ordenación a aquellos edificios que, aun estando en alguna de las situaciones citadas, queden expresamente excluidos en el planeamiento, o a los que se incluyan en catálogos que establezcan medidas especiales de protección.

1.2.5.- Las instalaciones existentes que resulten totalmente incompatibles con el planeamiento por incumplir las condiciones ambientales, de uso, o estéticas de la zona en la que se ubican, deberán trasladarse a zonas mas adecuadas.

El Ayuntamiento podrá autorizar transitoriamente el funcionamiento de estas instalaciones en su ubicación actual, y conceder licencias para las obras de mejora, reforma o ampliación recogidas en el art. anterior, en el marco de convenios específicos que tengan por objeto la regulación del cierre o traslado de la actividad sin indemnización en un plazo máximo de diez años contado a partir de la firma de cada convenio.

1.3 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN. RÉGIMEN DE INNOVACIÓN

Plazos para las futuras revisiones o modificaciones

1.3.1.- Con el fin de garantizar la seguridad jurídica, se fija un mínimo de cuatro años antes de revisar integralmente este POM. Este mismo plazo se aplicará a las modificaciones puntuales que disminuyan el aprovechamiento, salvo que exista conformidad de los propietarios afectados.

Ordenación estructural y detallada. Innovación mediante Planes Parciales o Especiales.

1.3.2.- A efectos del régimen de innovación que se establece en el art. 39 y concordantes de la LOTAU, y en tanto este tema no se concrete a nivel reglamentario, se considera ordenación estructural:

- a) La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico.
- b) La delimitación del suelo rústico especialmente protegido, o los inmuebles sujetos a un régimen especial de protección incluidos expresamente en catálogos.
- c) La definición global de usos e intensidades, y la delimitación de las distintas zonas en suelo urbano y urbanizable. No se considerarán determinaciones estructurales las precisiones de ordenanza que no alteren usos e intensidades globales.
- d) La delimitación de sectores de planeamiento parcial o reforma interior establecida directamente en el POM, y los objetivos de ordenación señalados expresamente para cada uno de ellos, en su caso.

e) La delimitación de áreas de reparto, y sus aprovechamientos tipo. No se considerará ordenación estructural la delimitación de unidades de actuación a efectos de la mera ejecución del planeamiento.

f) Los sistemas generales que se definen expresamente como tales en este POM.

El resto del contenido del POM se considerará ordenación de detalle.

Régimen de innovación e iniciativa de los Estudios de Detalle

1.3.3.- Los Estudios de Detalle tendrán los objetos indicados en el art. 28 de la LOTAU.

A efectos de la aplicación del art. 38.1.a) de la LOTAU, en relación con el 28 de la misma ley, se admite la formulación de Estudios de Detalle por particulares al margen de los programas de actuación urbanizadora, aunque no estén delimitados expresamente en el planeamiento, cuando además de respetar los objetivos señalados en el art. 28, su ámbito sea igual o inferior al de una manzana existente, incluyendo las dos alineaciones de cada calle del contorno, y exista acuerdo previo entre todos los propietarios directamente afectados, que se formalizará expresamente en el expediente. Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, la superficie mínima del conjunto de parcelas afectadas será 1.000 m².

También se admitirá la formulación de estos instrumentos por particulares, cualquiera que sea su ámbito, cuando su objeto sea exclusivamente trasladar a una base topográfica mas precisa las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente.

Delimitación de unidades de actuación para la ejecución del planeamiento

1.3.4.- La delimitación de las unidades de actuación para la ejecución del planeamiento no se considera modificación del POM, pudiendo tramitarse como parte del contenido de la alternativa técnica de los programas de actuación urbanizadora, o mediante el

procedimiento del art.38 del Reglamento de Gestión cuando no tengan por objeto la delimitación del ámbito de un programa.

1.4 PLAZOS DE EJECUCIÓN

1.4.1.- Con el fin de evitar la retención especulativa de solares, éstos deberán edificarse en el plazo máximo fijado en el art. 130.2 de la LOTAU. En caso de incumplimiento de este plazo, se estará a lo previsto en el art. 132 y concordantes de la LOTAU.

1.4.2.- En el suelo clasificado como urbanizable, y en el urbano no consolidado, se fija un plazo de cuatro años para la presentación de los programas de actuación urbanizadora.

Dado que el Ayuntamiento puede promover de oficio en cualquier momento el planeamiento de detalle y/o los programas de actuación urbanizadora necesarios, o convocar los correspondientes concursos, este plazo se fija únicamente a efectos de garantizar la seguridad jurídica de la ordenación definida en el POM durante este mismo periodo de tiempo (art. 41 de la Ley 6/98).

1.5 ORDENANZAS MUNICIPALES DE CONTENIDO URBANÍSTICO

1.5.1.-El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas municipales de edificación y urbanización, tramitadas conforme a la legislación local, determinadas cuestiones genéricas de contenido urbanístico, siempre que no afecten a la edificabilidad y destino del suelo. Los aspectos de la edificación y/o urbanización que afecten a los usos o intensidades admisibles en una ubicación determinada, o que dependan en su aplicación de esta ubicación, se incluirán necesariamente en el sistema de planeamiento, tramitándose su aprobación conforme a la legislación urbanística.

1.6 LICENCIAS URBANÍSTICAS

1.6.1.- Están sujetos a previa licencia municipal, con independencia de otras autorizaciones exigibles según la legislación aplicable en cada caso, todos los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 165 de la Ley 2/98. El Ayuntamiento podrá ampliar a concretar esta lista mediante una ordenanza municipal.

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa descrito en el art. 158 de la misma ley los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en la relación anterior.

Autorizaciones previas

1.6.2.- Cuando sean necesarias autorizaciones previas de entidades diferentes al Ayuntamiento, en función de los usos proyectados, o de su ubicación, y éstas condicionen la posibilidad de conceder la licencia municipal, y en concreto, en los expedientes que deban someterse a evaluación ambiental según la legislación vigente, al solicitar la licencia municipal se acompañará justificante de la solicitud de la autorización o autorizaciones previas que sean necesarias. En estos casos, el expediente municipal se entenderá suspendido durante el tiempo legalmente establecido para la resolución del expediente o expedientes previos, continuando posteriormente su tramitación en función del resultado de las autorizaciones previas.

Requisitos generales de las instancias

1.6.3.- Además de los requisitos específicos señalados para determinados tipos de licencias, y de la identificación completa del peticionario, con todas las solicitudes de licencias urbanísticas se acompañarán al menos los documentos siguientes:

- a) Plano indicativo de la situación de la parcela en la que pretende realizarse la obra, uso o acto sujeto a licencia, referido a los planos de ordenación del planeamiento vigente, o a planos catastrales.

- b) Plano de emplazamiento acotado que describa los viales o espacios públicos del contorno, superficie, y ubicación de las obras o usos proyectados en el interior de la parcela.
- c) Descripción gráfica suficiente del estado actual de la parcela, indicando las dimensiones de las edificaciones existentes en su caso.
- d) Descripción de las conexiones previstas con las redes de los distintos servicios urbanísticos, o en su defecto, soluciones alternativas para el suministro de agua, vertido de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- e) Descripción suficiente de las obras o usos proyectados.
- f) Referencia expresa al instrumento de planeamiento que permite autorizar las obras o usos proyectados, indicando la clase de suelo, y ordenanza aplicable.

Plazos

1.6.4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 2/98 para el suelo rústico, las licencias contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución, y el máximo durante el cual puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de la obra. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los citados de forma subsidiaria en el art. 167.2 de la Ley 2/98.

1.6.5.- Los interesados podrán solicitar la prórroga de los plazos concedidos para ejecutar las previsiones de una licencia por un tiempo no superior al establecido en un principio tantas veces como sea necesario. Esta prórroga se considerará a todos los efectos como una nueva licencia, salvo en lo que se refiere a la instancia, que podrá referirse al proyecto

presentado en un principio. Las prórrogas podrán dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación de una nueva licencia, de acuerdo con las ordenanzas fiscales aplicables.

Caducidad de las licencias

1.6.6.- Una vez transcurridos los plazos sin que se hayan ejecutado sus previsiones, las licencias urbanísticas podrán declararse caducadas por el mismo órgano con competencia para otorgarlas. La caducidad será notificada a los interesados mediante el mismo procedimiento utilizado para notificar la concesión de la licencia.

Licencias de parcelación o segregación

1.6.7.- Las instancias solicitando licencias de parcelación se acompañarán con un proyecto firmado por técnico competente indicando el estado actual de la finca, apoyado en la cartografía municipal, o catastral, un plano de estado final de los lotes resultantes con cotas y/o coordenadas suficientes para replantearlos sobre el terreno, y una relación de superficies.

En el plano de estado actual se indicarán las características geométricas de los viales y espacios libres existentes, o con alineaciones aprobadas, que afecten a los lotes resultantes.

1.6.8.- Cuando la parcelación proyectada suponga la creación o modificación de alineaciones, antes de tramitar la licencia deberá aprobarse el instrumento de planeamiento necesario para aprobarlas. Cuando esté afectada por viales o espacios libres con trazado aprobado, pero que todavía no se han cedido formalmente al Ayuntamiento, antes de tramitar la licencia deberán formalizarse las cesiones previstas en el planeamiento.

1.6.9.- Cuando la superficie de alguno de los lotes sea inferior a la mínima señalada en el planeamiento, pero la segregación pueda autorizarse por tratarse de ajustes de linderos o finalidades no urbanísticas, el Ayuntamiento solo concederá la licencia advirtiéndolo la

inedificabilidad de los lotes resultantes, o condicionándola a una finalidad concreta, debiendo inscribirse esta condición en el Registro de la Propiedad.

1.6.10.- En suelo urbano no consolidado, y en suelo urbanizable declarado expresamente como tal, no se permiten las parcelaciones, salvo que tengan por objeto la adecuación de los linderos a los límites de los ámbitos de ordenación o ejecución señalados en el planeamiento.

1.6.11.- No será necesaria licencia expresa de parcelación, con independencia de la aplicación de las tasas que procedan, cuando los lotes se produzcan como consecuencia de la aprobación de proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

Licencias de vallado.

1.6.12.- Con las instancias solicitando licencias de vallado, deberá presentarse un plano acotado de la finca, indicando los viales o espacios libres afectados en su caso, y una descripción constructiva detallada del tipo de valla a ejecutar.

1.6.13.- En el suelo urbanizable o urbano no consolidado, no pueden autorizarse obras que aumenten el valor de expropiación de las fincas existentes, o dificulten el desarrollo urbanístico. En consecuencia, antes de conceder cualquier licencia de vallado, se exigirá al propietario un compromiso por escrito que garantice la demolición a su costa cuando sea necesario ocupar la totalidad o parte de la finca como consecuencia de la aprobación de instrumentos de gestión urbanística.

Licencias de edificación. Obras mayores y menores.

1.6.14.- A efectos de la tramitación de las licencias, se entiende por obra mayor:

a) Las que se refieran a edificaciones, en los términos previstos en el art. 2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación. A estos efectos, y en tanto no se especifique lo contrario mediante un desarrollo reglamentario, la excepción del art. 2.2.a) de esta ley se aplicará a las construcciones de una planta de superficie construida inferior a 25 m², cuatro metros de altura máxima, medidos hasta el punto mas alto de la cubierta, y usos que no impliquen la permanencia continuada de personas.

b) Las de urbanización, cuando se refieran a obras que vayan a ser cedidas al Ayuntamiento.

Se entiende por obra menor la que no pueda incluirse en alguno de los supuestos enunciados en los párrafos anteriores.

1.6.15.- Con las instancias solicitando licencias de edificación, se presentará:

a) Un proyecto de edificación firmado por el técnico, o técnicos, competentes, visado por los colegios profesionales correspondientes, cuando éste sea exigible de acuerdo con el art. 2.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.

b) Un Estudio Básico, o Estudio de Seguridad y Salud, según lo dispuesto en el RD 1627/97

c) Oficios de nombramiento del director de obra, director de ejecución de la obra, directores de proyectos parciales, y coordinador en materia de seguridad y salud, cuando existan.

1.6.16.- El proyecto de edificación contendrá una referencia a todas las instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos de urbanización adscritos al edificio, con precisión

suficiente para fijar un presupuesto general y justificar el cumplimiento de la normativa básica de la edificación cuyo cumplimiento deba ser comprobado por el Ayuntamiento, ordenanzas municipales y normativa urbanística, con independencia de que se trate de un documento único, o de un proyecto principal completado con otros parciales, en los términos previstos en la Ley 38/99.

1.6.17.- Las licencias de obra menor no requieren la presentación de proyecto técnico, aunque el Ayuntamiento podrá exigir dirección facultativa cuando estime necesaria la intervención de profesionales titulados para garantizar intereses públicos.

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.

Habrà 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.

Licencias de primera utilización u ocupación.

1.6.19.- Con las solicitudes de licencias de primera ocupación se presentará:

- a) Referencia a la licencia de edificación que ampara las obras.
- b) Copia del certificado o certificados finales de la totalidad de la obra, o de la fase competa y terminada cuando proceda, visada por los colegios profesionales que correspondan.
- c) Copia del acta de recepción citada en el art. 6 de la Ley 38/99

1.7 DEBER DE CONSERVACIÓN. DECLARACIÓN DE RUINA

1.7.1.- Los propietarios de terrenos, edificios o instalaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos previstos en el art. 137 y concordantes de la Ley 2/98, completados con las disposiciones del

planeamiento urbanístico. El deber de conservación de las edificaciones tiene como límite la situación legal de ruina, que deberá ser declarada expresamente por el Ayuntamiento.

1.7.2.- En tanto no se desarrolle reglamentariamente el art. 139.2 de la Ley 2/98, los expedientes de declaración de ruina se tramitarán siguiendo el procedimiento descrito en los arts. 17 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, ajustándose a los criterios técnicos y con los efectos citados en el art. 139 de la Ley 2/98.

1.8 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.8.1.- A efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del término municipal en las categorías siguientes:

- a) Suelo urbano, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado
- b) Suelo urbanizable
- c) Suelo rústico, diferenciando entre las categorías de suelo rústico de reserva y protegido.

Los ámbitos físicos de estas clases de suelo se definen en los planos de ordenación, y el régimen jurídico aplicable es el que resulta en cada caso de la aplicación de la legislación vigente, completada con las determinaciones de este POM.

2 NORMAS G. DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

2.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Suelo urbano consolidado por la urbanización

2.1.1.- A efectos de lo previsto en el art. 14 de la Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones, se entiende por suelo urbano consolidado por la urbanización, el que cuenta con:

- A) Una estructura parcelaria apropiada para los usos urbanos previstos en el planeamiento.

- B) Una diferenciación entre el espacio público y privado que garantice el acceso a todas las parcelas, la adecuada conexión con el entorno, y el suelo necesario para la implantación de las dotaciones públicas, aunque puedan ser necesarios pequeños ajustes o rectificaciones de alineaciones, que no requieran reparcelación.

- C) Un nivel de urbanización suficiente para soportar los usos previstos en el planeamiento, aunque puedan ser necesarias pequeñas obras complementarias que puedan ejecutarse puntualmente a costa de un solo propietario.

En el suelo urbano consolidado por la urbanización se permite:

- A) La formulación de Estudios de Detalle de iniciativa pública o privada, con el fin de ajustar alineaciones o rasantes, u ordenación de volúmenes.

- B) Las parcelaciones que no alteren la delimitación del espacio público, sin perjuicio de los ajustes de alineaciones previstos en el POM o en Estudios de Detalle.

C) La edificación directa de las parcelas, con la ejecución previa o simultánea, en su caso, de obras de urbanización complementarias que sean necesarias para que la parcela pueda ser considerada solar, de acuerdo con la definición del anexo 2, y la cesión previa del suelo necesario en función de las alineaciones previstas.

En el suelo urbano consolidado no se exigen cesiones en concepto de zonas verdes, espacios libres y dotaciones, por considerar suficiente el suelo público existente para atender las necesidades de la población actual.

En el suelo urbano consolidado no se considera necesario el reparto de cargas y beneficios, de forma que, tanto la ejecución de las obras de urbanización complementarias, como las cesiones de suelo necesarias para ajustar alineaciones, en su caso, podrán ejecutarse o formalizarse de forma individual por cada propietario.

2.1.2.- De acuerdo con el art. 70.3 de la LOTAU, en suelo urbano consolidado no se delimitan áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

Suelo urbano no consolidado por la urbanización

2.1.3.- A efectos de lo previsto en el art. 14 de la Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones, se entiende por no consolidado por la urbanización, el suelo urbano que no cumple todas las condiciones del artículo anterior. En esta categoría de suelo, el POM delimita expresamente áreas de reparto, a efectos de definir aprovechamientos tipo conforme al art. 70 .2 de la LOTAU.

También pueden delimitarse, tanto en el POM como en los instrumentos que lo desarrollen, unidades de actuación, entendidas como ámbitos mínimos para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, o sectores de planeamiento diferido o reforma interior, en áreas en las que se considere obligatoria la tramitación de un instrumento de desarrollo urbanístico (Planes Especiales o Estudios de Detalle).

En el suelo urbano no consolidado, los propietarios de suelo deben asumir los deberes citados en el art. 14.2 de la Ley 6/98, antes de ejercer sus derechos urbanísticos.

2.1.4.- El cumplimiento de los estándares de calidad citados en el art. 31 de la LOTAU en suelo urbano se referirá a los sectores de reforma interior, cuando existan, o en caso contrario, a las áreas de reparto.

2.1.5.- El computo de los aprovechamientos globales se realizará a partir de la superficie bruta de las fincas. El de las cesiones con destino a zonas verdes, espacios libres y dotaciones, se realizará a partir de la superficie bruta de las fincas, descontando las parcelas ya ocupadas por edificaciones compatibles con el planeamiento, en la proporción que corresponda a la edificabilidad consolidada. Las cesiones destinadas a sistemas generales, cuando existan, podrán contabilizarse como parte de las cesiones dotacionales cuando así se prevea expresamente en la ficha correspondiente, considerándose cesiones adicionales en caso contrario.

2.1.6.- En la superficie bruta de las fincas se entenderán comprendidas las cesiones ya realizadas, cuando puedan justificarse documentalmente. También se incluirá, salvo especificación en contrario, el suelo expropiado o adquirido de forma onerosa por la Administración, aunque en este caso, el titular de los derechos urbanísticos será ésta última.

2.1.7.- En esta normativa se incluye una ficha resumen para cada área de reparto, donde se definen los usos e intensidades globales, el aprovechamiento tipo, la ordenación orientativa o vinculante, y las características de las conexiones necesarias con las infraestructuras municipales existentes. Salvo especificación en contrario, serán vinculantes los parámetros de uso, densidad, intensidad (edificabilidad), y porcentaje global de cesiones para dotaciones, zonas verdes y espacios libres referidos a la superficie bruta de las fincas, y orientativos el diseño del viario, la ubicación de las cesiones, y las cifras absolutas, que dependerán de la medición topográfica definitiva de las fincas afectadas.

2.1.8.- Cuando se definan varias unidades de actuación en un área de reparto, y en tanto no se manifieste expresamente lo contrario, se entenderá que todas ellas deben tener el mismo aprovechamiento tipo y porcentaje total de cesiones obligatorias por todos los conceptos.

Excepcionalmente, cuando el aprovechamiento tenga que repartirse de forma heterogénea entre varias unidades de actuación en cada sector o área de reparto, se compensará en la forma prevista en el art. 68 y concordantes de la LOTAU.

Si la delimitación de las unidades con aprovechamientos heterogéneos se realiza a propuesta de particulares, el orden de ejecución comenzará obligatoriamente por las que tengan un mayor porcentaje de cesión de suelo por todos los conceptos.

2.1.9.- La formalización de los deberes de cesión y equidistribución será previa a las licencias de parcelación. Para conceder licencias de edificación será necesaria, además, la ejecución y recepción de las obras de urbanización, o en su defecto, que se haya aprobado el proyecto de urbanización y prestado fianza en cuantía suficiente para garantizar su ejecución. La cantidad garantizada cubrirá el 100% del presupuesto de licitación de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, de acuerdo con las calidades previstas en los proyectos aprobados y aplicando precios de mercado. Una vez recibidas provisionalmente las obras, el Ayuntamiento podrá admitir la sustitución de esta garantía por otra equivalente al 10% del mismo presupuesto hasta el momento de la recepción definitiva.

2.1.10.- De forma transitoria, en suelo urbano no consolidado podrá admitirse la ejecución directa de obras de consolidación, mejora o ampliación de edificios o instalaciones existentes que no se encuentren fuera de ordenación, antes del cumplimiento total de los deberes de cesión y urbanización, con un límite, en caso de ampliación, del 20% de la superficie construida existente en el momento de la aprobación definitiva del POM, siempre que no se supere en la parcela afectada el 50% de la edificabilidad bruta asignada

por este mismo instrumento, ni se dificulte el futuro desarrollo de la unidad de actuación. En estos casos será requisito imprescindible el mantenimiento de la parcela original.

2.1.11.- La financiación de las obras exteriores, calles de borde y sistemas generales de cada unidad de actuación se detallará en las propuestas jurídico económicas de los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

2.1.12.- En suelo urbano no consolidado podrán concederse licencias de vallado antes de formalizar las cesiones, siempre que los propietarios se comprometan por escrito a demoler las vallas a su costa cuando el Ayuntamiento lo requiera, con el fin de no perjudicar la futura apertura de los viales ni el reparto de cargas y beneficios de cada unidad de actuación. Los vallados se ajustarán , en cualquier caso, a las tipologías indicadas en el capítulo tres de esta normativa.

Modificaciones del planeamiento que implican cambios en las categorías de suelo urbano

2.1.13.- En los planos de ordenación se delimitan las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado mediante la definición de áreas de reparto, en función de la situación de hecho existente en el momento de aprobar el POM, y de los usos e intensidades previstos en el mismo. Se considera, sin embargo, que tanto la primera como los segundos pueden cambiar con el tiempo, como consecuencia de la ejecución, o del régimen de innovación del propio planeamiento. Con el fin de que estos cambios no afecten a los derechos y deberes de la propiedad definidos en el POM, se seguirán las siguientes reglas:

- A) El suelo urbano pasará a considerarse consolidado una vez cumplidos los deberes a que se refiere el art. 14.2 de la Ley 6/98.

B) En suelo urbano consolidado pueden proponerse voluntariamente operaciones de reforma interior. En estos casos, se aplicarán los instrumentos de desarrollo urbanístico y ejecución propios del suelo urbano no consolidado.

Se entenderá que existe reforma interior, cuando se realicen operaciones que impliquen apertura de nuevos accesos, públicos o privados, o la modificación de los existentes, con el fin de incrementar el número de solares o su edificabilidad.

Cuando se mantenga el uso original residencial, industrial o dotacional, las cesiones obligatorias en concepto de zonas verdes y dotaciones en las operaciones de reforma interior serán proporcionales a la diferencia entre el aprovechamiento urbanístico existente, y el previsto en la nueva ordenación.

Estas cesiones se aplicarán siempre que aumente el aprovechamiento permitido, con independencia de que exista, o no, una actuación urbanizadora.

Cuando se proponga un uso residencial en áreas consolidadas como industriales, o dotacional privado, se exigirá la totalidad de las cesiones correspondientes al uso residencial conforme al art. 31 de la LOTAU, calculadas con los criterios del art. 2.1.5 de esta normativa.

Cuando se propongan usos industriales o terciarios en áreas residenciales, no se exigirán cesiones por este concepto.

En cualquier caso, se descontarán las cesiones ya realizadas con destino a espacios libres, zonas verdes o dotaciones públicas.

C) En suelo urbano considerado como no consolidado por el POM, pueden proponerse actuaciones que permitan mantener la estructura parcelaria, la delimitación de los espacios públicos y el nivel de urbanización existentes. En estos

casos, podrán aplicarse los instrumentos de ejecución propios el suelo consolidado (actuaciones edificatorias), pero la cesión de suelo para espacios libres, zonas verdes y dotaciones, será la que corresponda al uso definitivo según los estándares del art. 31 de la LOTAU, calculada con los criterios del art. 2.1.5 de esta normativa.

D) Cuando se propongan cambios de uso o aumentos de la edificabilidad en suelo urbano no consolidado, será necesario recalcular los aprovechamientos tipo y las cesiones con los criterios generales aplicados en este POM y en la legislación urbanística.

La cesión del 10% de aprovechamiento se aplicará en todos los casos siguiendo los criterios señalados directamente en la LOTAU.

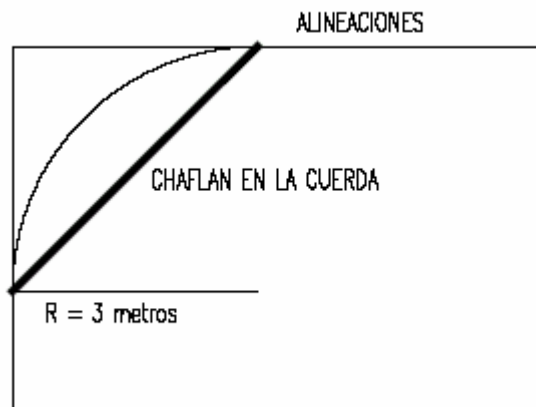
2.2 DESARROLLO URBANÍSTICO

2.2.1.- Este POM contiene la ordenación detallada de todo el suelo urbano con un nivel de precisión equivalente a la escala gráfica 1:1.000. Sin embargo, en el suelo urbano no consolidado se considera conveniente la tramitación de instrumentos de desarrollo urbanístico aunque no se modifique esta ordenación, con el fin de trasladar el diseño a una base topográfica mas precisa, que facilite el replanteo sobre el terreno y la medición definitiva de las superficies. Los ajustes que no impliquen modificación de la ordenación prevista en el planeamiento podrán formalizarse mediante Estudios de Detalle de iniciativa pública o privada, con independencia del ámbito de actuación.

2.2.2.- Cuando se pretenda modificar la ordenación prevista en el POM a iniciativa de particulares, el nuevo viario será de titularidad y conservación privadas.

2.2.3.- El nuevo viario, tanto público como privado, cumplirá las condiciones mínimas siguientes:

- a) Anchura mínima entre alineaciones de 12 m., salvo los supuestos previstos en el punto b).5 de este mismo artículo.
- b) Cuando se diseñe una nueva calle, se delimitará con claridad el espacio destinado a tránsito de peatones, aparcamiento de vehículos, y carriles de circulación rodada, o uso mixto para peatones y vehículos con las anchuras mínimas siguientes:
- 1.- Ancho mínimo de aceras de 1,8 m.
 - 2.- Ancho mínimo de bandas de aparcamiento en línea de 2,2 m.
 - 3.- Ancho mínimo de los carriles de circulación rodada de 3 m.
 - 4.- Calzada formada, como mínimo, por un carril de circulación y dos bandas de aparcamiento en línea. Se admitirán calzadas sin bandas de aparcamiento diferenciadas, en calles de reparto de tráfico ligero y 10 m. de anchura mínima entre alineaciones.
 - 5.- Se admitirán calles complementarias peatonales, o de tráfico mixto sin aceras diferenciadas, de 6 m. de anchura mínima, cuando exista otra posibilidad para el acceso rodado a las parcelas que cumpla las condiciones geométricas ordinarias, o cuando se trate de tramos de longitud igual o inferior al fondo edificable para el acceso a espacios privados en el interior de las manzanas.



6.- En todas las esquinas que admitan tráfico rodado se formarán chaflanes definidos por la cuerda de un arco de 3 m. de radio que una las dos alineaciones, siempre que éstas formen un ángulo igual o inferior a 120°.

c) Los viales en fondo de saco sólo se admitirán en calles privadas, cuando no exista otra posibilidad para el acceso y se cumplan las condiciones siguientes:

1.- Longitud máxima de 50 m.

2.- No presentará curvas, de forma que pueda verse toda su longitud desde la entrada.

3.- Se diseñará una cabeza de giro con un diámetro mínimo de 12 m., o un final en “T”, para permitir el cambio de sentido de los vehículos.

2.3 EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES URBANIZADORAS.

2.3.1.- En el suelo urbano no consolidado, la ejecución del planeamiento se realizará, en principio, mediante el régimen de actuaciones urbanizadoras. También se utilizará este régimen en operaciones de reforma interior en el suelo urbano consolidado, cuando el desarrollo previsto implique la ejecución mediante este sistema en los términos previstos en el art. 99 de la LOTAU.

En tanto no se desarrolle reglamentariamente el artículo anterior, se entenderá que existe una transformación del suelo que requiere una actuación urbanizadora, cuando se prevea la apertura de calles o espacios públicos o comunitarios que permitan el acceso a nuevos solares. En caso contrario, se aplicará el régimen de las actuaciones edificatorias.

2.3.2.- La cuantificación de las cesiones en concepto de zonas verdes y dotaciones, y en general, la definición de derechos y deberes de la propiedad, se basará en los criterios del

apartado 2.1 de esta normativa, con independencia del régimen utilizado para la ejecución de las previsiones del planeamiento.

2.4 EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES EDIFICATORIAS

2.4.1.- En suelo urbano consolidado, la ejecución de las determinaciones del planeamiento se realizará, en principio, mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.

2.4.2.- En actuaciones edificatorias de nueva planta, será obligatorio respetar en cualquier caso los chaflanes citados en el artículo 2.2.3.

2.4.3.- Cuando se hayan señalado, en suelo urbano consolidado, cesiones puntuales con el fin de rectificar alineaciones, u otros objetivos que no requieran la tramitación de instrumentos compensatorios, la formalización de estas cesiones será previa a la concesión de cualquier licencia de parcelación o edificación en la parcela afectada, salvo los supuestos previstos en el art. 1.2.4. En el suelo urbano no consolidado se estará a lo previsto en el art. 2.1.10.

2.4.4.- Cuando se hayan previsto expropiaciones puntuales, su formalización no será requisito previo para la concesión de las licencias, pero éstas deberán respetar el suelo sujeto a expropiación, evitando actuaciones que supongan un incremento de su valor o dificultar su futura ocupación para los fines previstos en el planeamiento.

2.4.5.- Cuando el Ayuntamiento detecte la necesidad de completar las obras de urbanización en el suelo urbano consolidado al tramitar licencias de obra o parcelación, podrá optar por ejecutarlas de oficio como obras públicas ordinarias, o exigir su ejecución

por parte de los propietarios afectados en el marco de actuaciones edificatorias. En este último caso:

- a) El Ayuntamiento deberá concretar las obras de urbanización que resulten exigibles en los plazos de tramitación de las licencias de obra de las edificaciones asociadas.
- b) La definición técnica de las obras de urbanización que vayan a cederse al Ayuntamiento se contendrá en un proyecto independiente, que se aprobará previamente por el órgano competente para conceder la licencia de edificación asociada.
- c) Las obras de urbanización se recibirán por el Ayuntamiento por el mismo procedimiento establecido para las que se incluyan en actuaciones urbanizadoras, o en su defecto, conforme a la legislación de contratos de las administraciones públicas en lo que resulte de aplicación.
- d) Para conceder la licencia de edificación asociada, será necesario cumplir los requisitos citados en el art. 2.1.9 de esta normativa.

2.5 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

2.5.1.- Se consideran sistemas generales:

- a) La depuradora de aguas residuales, los tramos de la red de saneamiento señalados como tales en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a más de un sector de suelo urbanizable.

- b) Las captaciones y depósitos, los tramos de la red de agua potable señalados como tales en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a mas de un sector de suelo urbanizable.
- c) Las carreteras, travesías, y viales señalados en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a mas de un sector de suelo urbanizable.
- d) Los espacios libres, zonas verdes u otras dotaciones señaladas como tales en los planos de ordenación.
- e) Las obras de acondicionamiento y drenaje que se realicen sobre las vaguadas señaladas en el plano de previsiones de infraestructura.

2.5.2.- En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá por expropiación cuando así se señale expresamente en el planeamiento, en los proyectos de obra, o en cualquier otro instrumento que implique la declaración de utilidad pública, y por cesión directa en concepto de rectificación de alineaciones en el resto de los casos. En el suelo urbano no consolidado, se obtendrá por cesión, contabilizándose, o no, como dotacional, dentro de los porcentajes citados en el art. 31 de la LOTAU, en función de las especificaciones de la ficha correspondiente

2.5.3.- En el suelo urbano consolidado, los sistemas generales se ejecutarán, en principio, como obras públicas ordinarias. En el no consolidado, su ejecución y financiación se regulará expresamente en los convenios urbanísticos de los programas de actuación urbanizadora, incluyendo todos los tramos necesarios para el funcionamiento normal de los distintos servicios, hasta su conexión con los existentes. El mismo régimen se aplicará a las obras de urbanización situadas en calles de borde de las unidades de actuación.

3 NORMAS GENERALES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN.

3.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO DE ESTE CAPÍTULO

3.1.1.- En este capítulo se regulan las determinaciones exigibles genéricamente a las parcelaciones o edificaciones con independencia de la zona en la que se ubican, es decir, sin tener en cuenta el destino urbanístico del suelo. Este capítulo tendrá el carácter de ordenanza municipal a todos los efectos.

3.1.2.- En la normativa específica de zona, áreas de reparto o sectores, pueden definirse, además, condiciones particulares aplicables únicamente en determinados ámbitos, que tendrán el carácter de normativa urbanística.

3.1.3.- Los conceptos o parámetros urbanísticos utilizados en la normativa, y la forma de medirlos, se definen en el anexo 2.

3.2 VALLADOS

3.2.1.- En el suelo rústico o urbanizable, y en tanto que el vallado no forme parte en un proyecto de edificación, las vallas serán, en principio, de malla metálica, alambreira, o especies vegetales, y cumplirán lo dispuesto en el art. 20 del Reglamento General de aplicación de la ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla- La Mancha. El Ayuntamiento, o la Comisión Provincial de Urbanismo en su caso, podrán autorizar otro tipo de vallados debidamente justificados en función del uso de la finca, siempre que se cumpla la legislación ambiental aplicable.

3.2.2.- En suelo urbano no consolidado, las vallas podrán ser, en principio, similares a las previstas para el suelo rústico, pero el Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de vallados similares a los previstos para el suelo urbano consolidado en los frentes a espacios públicos existentes, con el fin de mantener el ornato necesario, en cuyo caso no se exigirá el compromiso citado en el art. 3.3.2.

3.2.3.- En los solares edificables, y en defecto de determinaciones específicas en las ordenanzas de zona, las vallas serán de fábrica, tendrán una altura mínima de dos metros respecto a la rasante de la acera, y estarán acabadas con materiales y colores similares a los de las fachadas del entorno. En los edificios en construcción cuya ejecución se encuentre paralizada, o locales sin uso en planta baja, se cerrará obligatoriamente hasta el nivel del forjado de techo de esta planta.

3.3 ESPACIOS COMUNITARIOS

3.3.1.- Se entienden como espacios comunitarios, a efectos de esta ordenanza, los espacios abiertos de titularidad privada en régimen de propiedad horizontal, o vinculados a varias fincas mediante cualquier régimen jurídico, situados en parcelas urbanas edificadas. Los propietarios de estos espacios, tienen el deber de destinarlos a los usos permitidos por el planeamiento, y de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para cumplir este deber, en los términos previstos en la legislación vigente.

3.3.2.- Los espacios comunitarios deberán destinarse exclusivamente a espacios libres, jardines, aparcamientos en superficie o bajo rasante, áreas deportivas o de juego y zonas de paso. Las soluciones constructivas y acabados serán los adecuados para estos usos. Una vez formalizada la división horizontal o instrumento jurídico equivalente, en los espacios comunitarios no se permitirá ningún tipo de edificación.

3.3.3.- El Ayuntamiento podrá ordenar el cierre mediante vallado con control de acceso de los espacios comunitarios desde los espacios públicos, cuando sea necesario para garantizar la seguridad, salubridad y ornato público.

3.3.4.- En tanto no se justifique documentalmente lo contrario, se entenderá como espacio comunitario cualquier espacio libre que no haya sido cedido y aceptado formalmente por el Ayuntamiento, en promociones posteriores a la entrada en vigor de la Ley de Propiedad Horizontal.

3.4 SOTANOS Y SEMISÓTANOS.

3.4.1.- Las plantas de sótano o semisótano de nueva construcción, cualquiera que sea su uso, dispondrán de huecos o conductos que permitan instalar un sistema de ventilación, natural o forzado, capaz de renovar un mínimo de seis veces a la hora el volumen del local.

En los proyectos de edificación se justificará expresamente el cumplimiento de esta condición cuando no exista ventilación natural.

3.4.2.- Los accesos peatonales a sótanos desde espacios comunitarios de circulación se realizarán mediante escaleras protegidas, en los términos definidos en la NBE-CPI/96, con independencia del uso de las plantas de sótano.

3.4.3.- Los tramos de las redes interiores de saneamiento situados bajo la rasante de las calles dispondrán de elementos dinámicos o estáticos que impidan el retorno desde la red pública en caso de entrada en carga como consecuencia de avenidas.

3.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA DETERMINADOS USOS

3.5.1.- Vivienda y edificios residenciales

3.5.1.1.- Se entiende como vivienda, el edificio, o parte del mismo, destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas. En defecto de regulación específica,

las condiciones higiénicas del uso vivienda se aplicarán supletoriamente a las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, como hoteles pensiones o residencias.

Se consideran habitaciones vivideras, las piezas de la vivienda o edificio residencial en las que se prevea la permanencia continuada de personas, como dormitorios, cocinas, cuartos de estar o asimilables. No se consideran vivideros los espacios de circulación, aseos, despensas y trasteros.

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.

3.5.1.3.- Los dormitorios, baños y tendederos no podrán servir de paso a otras habitaciones vivideras. Las cocinas no se comunicarán directamente con dormitorios, ni con aseos provistos de retrete.

3.5.1.4.- No se permiten habitaciones vivideras en sótanos o semisótanos.

3.5.1.5.- El equipamiento y superficie útil mínima de las distintas piezas de la vivienda respetará la tabla siguiente:

- Cocina: 6 m². Dispondrá de fregadero, salida de gases, y conexiones para cocina y lavadora.
- Dormitorio doble: 12 m². Su forma permitirá colocar una cama de 135 x 200 con un margen de 60 cm. en tres de sus lados.
- Dormitorio sencillo: 6 m². Su forma permitirá colocar una cama de 90 x 200 con un margen de 60 cm en dos de sus lados.
- Estar: 18 m², 0 14 m² en viviendas de superficie útil inferior a 50 m².

- Baño: 4 m². Dispondrá de retrete, ducha provista de instalación de agua caliente, y lavabo.
- Aseo: 2 m² con un máximo de dos aparatos sanitarios.
- Espacios de circulación: 90 cm. de anchura mínima en pasillos. 100 cm de anchura mínima junto a la puerta de entrada a la vivienda.

3.5.1.6.- La ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras se realizará respetando los criterios siguientes:

- A) Toda vivienda dispondrá, al menos, de un hueco de ventilación e iluminación exterior, abierto a una calle, o espacio público, o a un patio interior en el que pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro.
- B) Las viviendas con mas de 50 m² útiles dispondrán de huecos de ventilación situados en, al menos, dos orientaciones distintas, con el fin de posibilitar la ventilación cruzada.
- C) La iluminación y ventilación de todas las piezas habitables deberá resolverse de forma natural, mediante huecos de superficie superior al 12% de la útil de cada pieza.

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.- Garajes y locales con acceso rodado

- a) Las rampas de acceso se situarán íntegramente en el interior de las parcelas. El Ayuntamiento podrá autorizar el rebaje del bordillo y tramo de acera situado en su frente, siempre que se respeten las pendientes máximas fijadas en la legislación sobre accesibilidad para los vados, y no se perjudique el tránsito peatonal.

- b) No se permite la apertura de nuevos accesos para vehículos desde calles peatonales, zonas verdes o espacios libres públicos.
- c) En el caso de garajes colectivos, se respetarán las siguientes limitaciones geométricas:
- La pendiente máxima de las rampas de acceso será del 16%, salvo los 4'50 metros primeros que deberán tener una pendiente máxima del 5 %.
 - Las dimensiones mínimas de cada plaza independizable serán 250 x 500 cm.
 - 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.
 - La altura libre mínima será 220 cm.
- d) En los garajes individuales solo será obligatoria la pendiente máxima, que se amplía en este caso hasta el 18%
- e) Los proyectos de edificación justificarán expresamente el cumplimiento de la NBECPI/96, del REBT, instrucciones complementarias y hojas de interpretación.
- f) La anchura y situación de las puertas exteriores se diseñarán minimizando las molestias a terceros, evitando, 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 de las puertas de garaje será de 3'50 metros, considerándose el mismo ancho en los primeros 5 metros de acceso rodado contados desde la alineación oficial, siendo en el resto de los casos de 2'60 metros.

3.5.3.- Portales y escaleras comunes

3.5.3.1.- Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiere. El paso libre, o ancho de las hojas practicables del portal no tendrá menos de 120 cm de anchura. En cualquier caso, los recorridos entre el espacio público, el ascensor y los servicios comunitarios del edificio si los hubiera, será un itinerario accesible en los términos previstos en el Código de accesibilidad de Castilla- La Mancha.

3.5.3.2.- El ancho mínimo de las escaleras y pasillos de distribución será 1 metro.

3.5.3.3.- La altura de la contrahuella “A”, y la anchura de la huella “B” serán uniformes a lo largo de toda la escalera, y estarán limitadas por los siguientes parámetros:

$$\square 62 \text{ cm} \leq 2 \times A + B \leq 64 \text{ cm}$$

$$\square 28 \text{ cm} \leq B \leq 32 \text{ cm}$$

3.5.3.4.- Las escaleras y pasillos contarán con barandillas de protección cuando existan diferencias de nivel laterales equivalentes a más de dos peldaños. Las barandillas tendrán una altura mínima de 95 cm., medidos desde el centro de la huella o descansillo, y estarán diseñadas de forma que impidan la escalada de menores.

3.5.4.- Locales de otros usos en edificios residenciales

3.5.4.1- En los edificios cuyo uso principal sea el residencial, el resto de los usos solo se admitirá cuando disponga de acceso directo desde la vía pública, ocupando locales en planta baja, y excepcionalmente, en las plantas inmediatamente inferior o superior cuando estén comunicadas directamente con la baja. Se excluyen de esta limitación los despachos profesionales sin utilización de instalaciones molestas.

3.5.4.2.- Los locales sin uso específico respetarán las siguientes condiciones:

- a) Altura libre mínima de 300 cm. En sótanos y semisótanos se admiten alturas libres de 270 cm.
- b) Conexión con las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones y electricidad del edificio.
- c) Huecos exteriores practicables, o conductos de ventilación independientes de 20cm. de diámetro mínimo, de forma que ningún punto del local se encuentre a menos de diez metros de un elemento que permita la ventilación.

3.5.4.- Edificaciones destinadas a usos terciarios o industriales en régimen de comunidad.

3.5.4.1.- Los proyectos de edificación que se refieran a promociones de oficinas, locales o talleres en régimen de comunidad o alquiler establecerán las limitaciones de uso, aforo y riesgo de incendio necesarias para justificar el cumplimiento de la normativa de seguridad de los elementos comunes. Las actividades que se instalen definitivamente en los locales resultantes, justificarán el cumplimiento de las limitaciones impuestas en el proyecto principal con el que se hubiera obtenido la licencia de edificación, además de las que pudieran resultar del uso específico.

3.6 PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO DE LAS EDIFICACIONES

3.6.1.- Se consideran fuera de ordenación los edificios o instalaciones existentes que incumplen las medidas de protección frente al fuego previstas en esta normativa, en las ordenanzas municipales, o en la normativa básica de la edificación de carácter obligatorio vigente, y en consecuencia, no se autorizarán obras de ampliación o reforma en tanto no se respeten estas medidas.

3.6.2.- El Ayuntamiento, por razones de seguridad pública, podrá ordenar la ejecución de obras destinadas a mejorar la protección contra incendios en edificios existentes que no cumplan las medidas previstas en la normativa obligatoria. A tal fin, en las edificaciones con una altura de evacuación igual o superior a 14 m, medidos conforme a la NBE-CPI/96, los propietarios estarán obligados a solicitar, en el plazo de dos meses a partir de la aprobación definitiva del POM, un informe detallado sobre la situación actual de los inmuebles y sus riesgos al servicio contra incendios, que será entregado al Ayuntamiento.

3.6.3.- Las licencias de obra o apertura de actividades, y las ordenes de ejecución citadas en el artículo anterior, serán informadas preceptivamente por el servicio de extinción de incendios en las circunstancias que se detallan en el cuadro siguiente:

USO	CARACTERÍSTICAS		LICENCIAS DE		PERIODO DE INSPECCIÓN
			OBRA	APERT.	
VIVIENDA	Vivienda colectiva en bloque, a partir de 10 viviendas		X		3 años
RESIDENCIAL PUB.	En todos los casos		X	X	1 año
SANITARIO	Todos, excepto clínicas < 100 m ²	Hospitales			1 año
		Otros	X	X	2 años
DOCENTE	Mayores de 200 m ²		X	X	2 años
ADMINISTRATIVO	Mayores de 200 m ²		X	X	2 años
COMERCIAL	Mayores de 100 m ²		X	X	2 años
PUBLICA CONCURRENCIA	Mayores de 50 m ²		X	X	1 año
GARAJES	Mayores de 100 m ² o 4 plazas		X	X	3 años
INDUSTRIAL Y ALMECENES	Mayores de 200 m ²		X	X	Según art. 7 R.D. 786/2001
PLANEAMIENTO	Planes de ordenación municipal		Antes de la aprobación municipal		

3.6.4.- Los propietarios de los edificios o locales tienen la obligación de mantener las instalaciones de seguridad contra incendios en perfecto estado de funcionamiento. Con esta finalidad, y al margen de las operaciones de retimbrado y recarga de aparatos a presión reguladas por la Consejería de Industria, las instalaciones de seguridad se revisarán en los

plazos citados en el cuadro que acompaña al art. 3.8.3. de esta normativa. De estas revisiones se dejará constancia en un acta en la que se detallen las comprobaciones realizadas, que podrá ser requerida en cualquier momento por el Ayuntamiento. La inobservancia de este precepto podrá dar lugar al cierre temporal de las instalaciones en tanto se realicen las comprobaciones necesarias.

3.6.5.- Las instalaciones de extinción o alarma que precisen de alimentación eléctrica para su funcionamiento deberán hacerlo mediante dos fuentes de suministro. La red secundaria deberá garantizar el tiempo de funcionamiento obligatorio previsto para cada instalación, con un mínimo de 30 minutos.

3.7 USOS PROVISIONALES EN SOLARES

3.7.1.- En suelo urbano consolidado, y hasta el momento en que se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) Espacios libres y áreas deportivas al aire libre.
- b) Instalaciones desmontables destinadas al esparcimiento.
- c) Aparcamiento al aire libre.

Los propietarios podrán concertar con terceros, o con el propio Ayuntamiento, los usos provisionales citados.

En suelo urbanizable o rústico, las autorizaciones para usos provisionales se regulan directamente en los arts. 67, 172 y concordantes de la Ley 2/98

3.7.2.- Cuando se autoricen los usos provisionales citados en el art. anterior, se citará expresamente el plazo durante el que se concede la autorización. En su defecto, éste se entenderá de 15 días en el caso de instalaciones desmontables, y de tres años para los aparcamientos, espacios libres y áreas deportivas.

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 entrepiso -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 determine, 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:

Un (1) aseo equipado con un (1) inodoro y un (1) lavabo, excepto para actividades incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos a Actividades Recreativas, para las que la dotación responderá a las exigencias de dicho Reglamento: Se preverá un aseo para caballeros y otro para señoras.

- Con superficie construida de local mayor de 50m² y menor o igual de 200 la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia:

Un (1) aseo, dotado de sistema de ventilación adecuado, adaptado para minusválidos equipado con un (1) inodoro, un (1) lavabo, excepto para actividades incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos a Actividades Recreativas, para las que la dotación responderá a las exigencias de dicho Reglamento: Se preverá un aseo para caballeros y otro para señoras, adaptados para minusválidos ambos.

- 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, con vestíbulo(s) de independencia previo(s), adaptados para minusválidos, equipados con 4 inodoros y 2 urinarios.
- Con superficie construida de local mayor de 500m² la previsión o dotación responderá a la siguiente exigencia: 2 aseos, con vestíbulo(s) de independencia previo(s), adaptados para minusválidos, equipados con 6 inodoros y 3 urinarios, observándose en los locales de espectáculos 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

4.1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO

4.1.1.- En este capítulo se regulan genéricamente las características exigibles a las obras de urbanización ejecutadas sobre suelo público en cualquier clase de suelo, o que vayan a ser cedidas al Ayuntamiento.

4.1.2.- Las determinaciones de este capítulo tendrán el carácter de ordenanza municipal a todos los efectos. En la normativa específica de zona, áreas de reparto o sectores, pueden definirse, además, condiciones particulares aplicables únicamente en determinados ámbitos, que tendrán el carácter de normativa urbanística.

4.2 RED DE AGUA POTABLE

4.2.1.- Materiales

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

4.2.1.2.- Las tuberías y piezas especiales cumplirán el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del M.O.P.U. Tanto estas, como las arquetas u obras auxiliares, y se ajustarán, en su caso, a los modelos aprobados por el Ayuntamiento para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario.

4.2.2.-Diseño y ejecución de la red

4.2.2.1.- Las tuberías y piezas especiales se instalarán enterradas en zanjas situadas preferentemente bajo las aceras, de forma que la generatriz superior del tubo quede a 60

cm. bajo la rasante, respetando las distancias mínimas de cruzamiento y paralelismo siguientes:

□ 50 cm. a tuberías de saneamiento, medida de exterior a exterior, situándose siempre el agua potable en una cota superior.

□ 20 cm. en cualquier dirección al resto de las instalaciones, salvo normativa específica de obligado cumplimiento.

Podrán admitirse distancias inferiores si se adoptan protecciones especiales de eficacia contrastada para garantizar el funcionamiento de las redes afectadas.

4.2.2.2.- La zanja se rellenará con arena limpia hasta cubrir completamente la instalación, dejando un mínimo de 10 cm. del mismo material bajo el tubo. El resto podrá cubrirse con tierras seleccionadas, sin áridos mayores de 40 mm, compactadas hasta alcanzar una densidad superior al 95% del Próctor Normal.

4.2.2.3.- Se realizará una prueba de presión interior y estanqueidad, de acuerdo con lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

4.2.2.4.- Será obligatoria la instalación de hidrantes contra incendios, que se ajustarán a las prescripciones del art. 5 del Apéndice uno del R.D. 1942/93 de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23033, y distribuidos de forma que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, sea inferior a 200 m.

4.2.2.5.- Será obligatoria la instalación de ventosas automáticas en los puntos altos de la red y bocas de riego normalizadas en todos los cruces de calle, o cada 100 m de distancia.

4.2.2.6.- No se admiten extremos ciegos en la red. Cuando un ramal solo pueda conectarse al resto de la red por uno de sus extremos, se instalará un desagüe o una boca de riego en el extremo opuesto.

4.2.2.7.- Los tramos situados bajo calzadas deberán protegerse adecuadamente frente a solicitudes mecánicas.

4.2.3.- Calculo

4.2.3.1.- El consumo mínimo considerado en el cálculo será 250 l/h y día, con caudales punta equivalentes a 2,4 veces el caudal medio diario.

4.2.3.2.- La red de agua potable se dimensionará teniendo en cuenta el caudal y presión mínimos citados en el art. 2.2 del Apéndice 2 de la NBE-CPI/96, de forma que se garantice el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes en hora punta. El diámetro mínimo de los conductos será 110 mm.

4.2.4.- Acometidas

4.2.4.1.- Cada inmueble contará con un contador general situado en la fachada o valla exterior de la finca en armario cerrado normalizado, que estará protegido frente a las heladas y será accesible a los servicios municipales, o de la empresa concesionaria del servicio.

4.2.4.2.- Cada acometida estará provista de una llave de corte en arqueta tipo situada en la acera.

4.2.4.3.- Las acometidas podrán realizarse en carga para diámetros iguales o inferiores a 40 mm. Para diámetros superiores, las acometidas se realizarán en vacío con materiales similares a los de la red, ejecutando una arqueta con llave de paso en el encuentro con la

red pública. Las tomas en carga, y las tuberías, se apoyarán sobre base de 10 cm. de arena limpia y se cubrirán con el mismo material cuando no se realicen en arqueta.

4.2.5.- Recepción

4.2.5.1.- Para la recepción de las instalaciones de abastecimiento de aguas, será preciso presentar, además del certificado final de obra firmado por técnico director de las mismas, justificación de los extremos siguientes:

- Esquema final de la instalación realmente ejecutada.
- Certificación expresiva del cumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, ajustándose a la UNE 36-007.
- Fotografías del marcado de tuberías al que se refiere el apartado 4.4 del Pliego anterior.
- Certificación del resultado de las pruebas de presión interior y estanqueidad, conforme al mismo Pliego.

4.3 RED DE ALCANTARILLADO

4.3.1.- Materiales

4.3.1.1.- Se admiten tuberías y piezas especiales de cualquiera de los tipos descritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU. Podrá aceptarse el empleo de otros materiales, siempre que se justifique previamente su idoneidad mediante las certificaciones de ensayo que el Ayuntamiento estime necesarias.

4.3.1.2.- Las juntas serán estancas, y se ejecutarán mediante anillos de caucho natural o sintético, que cumplan la UNE 5390/75, u otros procedimientos homologados por el fabricante.

4.3.1.3.- Cuando existan modelos aprobados por el Ayuntamiento para determinados elementos de la instalación, será obligatoria su utilización para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario.

4.3.2.-Diseño y ejecución de la red

4.3.2.1.- Las tuberías y piezas especiales se instalarán enterradas en zanjas, de forma que la generatriz superior del tubo quede a una profundidad mínima de 100 cm bajo la rasante. En caso contrario se adoptarán las medidas de refuerzo necesarias para garantizar la seguridad a rotura. Se respetarán además las distancias mínimas de cruzamiento y paralelismo siguientes:

□ 50 cm. a tuberías de agua potable, medida de exterior a exterior, situándose siempre el agua potable en una cota superior.

□ 20 cm. en cualquier dirección al resto de las instalaciones, salvo normativa específica de obligado cumplimiento.

Podrán admitirse distancias inferiores si se adoptan protecciones especiales de eficacia contrastada para garantizar el funcionamiento de las redes afectadas.

4.3.2.2.- La zanja se rellenará con tierras seleccionadas. Hasta los primeros 30 cm. Por encima de la generatriz del tubo sin áridos mayores de 20 mm , y compactada hasta el 95% del Proctor Normal, el resto podrá contener material mas grueso , pero se compactará hasta el 100% del PN.

4.3.2.3.- Antes de la recepción, se realizará una prueba de funcionamiento con vertido de agua en cabecera y comprobación de paso por todos los pozos de registro, y una prueba de estanqueidad de 30 minutos en el 10% de los tramos. Ambas podrán sustituirse por una revisión con cámara de vídeo de todos los tramos.

4.3.2.5.- Será obligatoria la instalación de pozos de registro en todos los cruces, cabeceras, cambios de dirección o pendiente, o cada 50 m. de distancia máxima en tramos rectos. Los pozos serán estancos hasta una altura mínima de 50 cm. por encima de la generatriz superior de los tubos, dispondrán de patés de acero galvanizado u otro material inoxidable para permitir el acceso, y se construirán de forma que se garantice la estabilidad mecánica y la resistencia al desgaste frente a la acción del agua o acciones exteriores.

4.3.2.6.- Será obligatoria la instalación de sumideros de calzada a ambos lados de la calle cada 50 m.

4.3.3.- Cálculo

4.3.3.1- Salvo calculo más estricto debidamente justificado, la red de saneamiento se dimensionará con los criterios de la NTE-ISA. El diámetro mínimo de los conductos será 300 mm.

4.3.4.- Acometidas

4.3.4.1.- Las aguas residuales que viertan a la red pública de alcantarillado respetarán en todo caso las limitaciones del Reglamento municipal de vertidos y uso de acometidas a la red de alcantarillado. En el caso de actividades sujetas a autorización de vertido según este mismo Reglamento, será obligatoria la instalación de una arqueta general que permita el control de las condiciones de vertido.

4.3.4.2.- Las acometidas de alcantarillado se ejecutarán preferentemente en los pozos de registro. En caso contrario, las conexiones se realizarán mediante una arqueta estanca que respete toda la sección de las tuberías públicas.

4.3.4.3.- En situaciones excepcionales, cuando la red pública existente no tenga capacidad suficiente para canalizar las aguas pluviales en suelos urbanos consolidados, el Ayuntamiento podrá exigir que el drenaje de cubiertas y patios se resuelva de forma superficial sin conexión a la red.

4.3.4.4.- Cuando existan sótanos o semisótanos, los propietarios de las edificaciones deberán tomar las precauciones necesarias para evitar inundaciones en caso de entrada en carga de la red, instalando sistemas antirretorno adecuados.

4.3.4.4.- Cuando no sea posible el desagüe por gravedad, la instalación de bombeo correrá a cargo del propietario de la finca, y se situará en su interior. La tubería de impulsión podrá situarse sobre suelo público, pero también se financiará y mantendrá por el propietario interesado.

4.3.5.- Recepción

4.3.5.1.- Para la recepción de las instalaciones de alcantarillado será preciso presentar, además del certificado final de obra firmado por técnico director de las mismas, justificación de los extremos siguientes:

- Esquema final de la instalación realmente ejecutada, con plano de planta, secciones y profundidades en los pozos de registro.
- Certificación expresiva del cumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU.
- Certificación expresa del resultado de las pruebas de funcionamiento y estanqueidad, o en su defecto, grabación interior en vídeo de todos los tramos.

4.4 PAVIMENTACIÓN

4.4.1.- Rellenos

4.4.1.1.- Los rellenos de tierras o materiales granulares a ejecutar en espacios destinados a viales se compactarán hasta alcanzar una densidad igual o superior al 95% del Proctor Normal. Para el control de compactación se formarán lotes de 3.500 m² de superficie o fracción, realizándose cinco ensayos por lote distribuidos de forma aleatoria.

4.4.2.- Calzadas

4.4.2.1.- La sección constructiva de la calzada será la adecuada en función del nivel de tráfico y del tipo de explanada, justificando el diseño adoptado en la memoria del proyecto.

Se recomienda la adopción de las secciones tipo indicadas en la tabla de la página siguiente. Los tipos de explanada E1, E2 y E3 corresponden a CBR entre 5 y 10, entre 10 y 20 y mayor de 20 respectivamente.

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.

DEFINICIÓN FUNCIONAL DE LA VÍA URBANA	TIPO DE PAVIMENTO	TIPO DE EXPLANADA	V1	V2	V3	V4	V5
F PAVIMENTO DE HORMIGÓN (SE HA CONSIDERADO HP40, EN EL CASO DE CONSIDERAR HP35, INCREMENTAR EN 2 CM EL CRUESO DEL PAVIMENTO)	E1	E1	1FC1 F 25 C 15 S 20	2FC1 F 20 C 15 S 20	3FS1 F 20 S 20	4FS1 F 18 S 20	5FS1 F 16 S 15
			1FC2 F 25 C 15 S 15	2FC2 F 22 C 15 S 15	3FS2 F 20 S 15	4FS2 F 18 S 15	5FS2 F 16 S 10
			1FC3 F 25 C 15	2FC3 F 23 C 15	3FS3 F 20	4FS3 F 18	5FS3 F 16
A PAVIMENTO ASFÁLTICO	E1	E1	1AC1 A 12 C 18 S 20	2AC1 A 12 C 18 S 20	3AC1 A 8 C 18 S 20	4AC1 A 6 C 16 S 20	5AB1 A 5 B 20
			1AC2 A 15 C 22 S 20	2AC2 A 12 C 18 S 15	3AC2 A 8 C 18 S 15	4AC2 A 6 C 16 S 15	5AB2 A 5 B 15
			1AC3 A 15 C 25	2AC3 A 12 C 21	3AC3 A 8 C 21	4AC3 A 6 C 19	5AB3 A 5 B 10
P PAVIMENTO DE PIEZAS DE HORMIGÓN	E1	E1	1PF1 F 12 F 13 S 25	2PF1 F 10 F 19 S 25	3PF1 F 0 B 20 S 25	4PB1 F 8 B 20 S 25	5SP1 F 6 S 20
			1PF2 F 12 F 13 S 20	2PF2 F 10 F 19 S 20	3PF2 F 10 B 20 S 20	4PB2 F 8 B 20 S 15	5SP2 F 6 S 15
			1PF3 F 12 F 13	2PF3 F 10 F 19	3PF3 F 10 B 25	4PB3 F 8 B 25	5SP3 F 6 S 10

S - SUB-BASE
 STS - SIMPLE TRATAMIENTO SUPERFICIAL
 DTS - DOBLE TRATAMIENTO SUPERFICIAL
 A - ASFALTO
 B - BASE
 C - GRAVA CIMIENTO
 F - HORMIGÓN

4.4.3.- Aceras

4.4.3.1.- Las aceras y recorridos peatonales cumplirán las especificaciones del Código de Accesibilidad de Castilla- La Mancha.

4.4.3.2.- Los bordillos, baldosas u otros materiales de acabado, cumplirán las especificaciones mínimas siguientes:

- Coeficiente de absorción de agua máximo , determinado según UNE 7008, del 10% en peso.
- Perdida por desgaste inferior a 3 mm. Las baldosas se ensayarán según la UNE 7015.

En bordillos, según la UNE 7069.

4.4.4.- Dispositivos de cubrición o cierre.

4.4.4.1.- Se refiere este apartado a los dispositivos instalados en zonas de circulación, sometidos de forma permanente u ocasional a las solicitaciones del tráfico peatonal o rodado, como tapas de registro, sumideros, cubre-alcorques o similares.

4.4.4.2.- Los dispositivos sometidos a solicitaciones de tráfico se dimensionarán de forma que puedan soportar las cargas previsibles en función de aquel, utilizándose preferentemente dispositivos homologados y marcados conforme a la norma EN 124. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá exigir que se justifique esta adecuación mediante la realización de los ensayos necesarios conforme a la norma citada.

4.4.4.3.- Los dispositivos situados sobre aceras o áreas peatonales respetarán la normativa vigente sobre de accesibilidad.

4.4.5.- Recepción

Para la recepción de las obras de pavimentación será preciso presentar, además del certificado final de obra firmado por técnico director de las mismas, justificación de los extremos siguientes:

- Certificación con el resultado de los controles de compactación de firmes y sub-bases granulares.
- Certificación con el resultado de los controles obligatorios del hormigón, mezclas bituminosas, bordillos y baldosas.
- Certificación justificativa de la clasificación de zahorras artificiales.

En el momento de la recepción se entregará al Ayuntamiento documentación gráfica completa del estado final de las obras.

4.5 ALUMBRADO PÚBLICO

4.5.1.- Materiales

4.5.1.1.- Cuando existan modelos aprobados por el Ayuntamiento para determinados elementos de la instalación, será obligatoria su utilización para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario. En el resto de los casos, se utilizarán materiales y sistemas en los que prime la durabilidad, seguridad, consumo reducido y facilidad de mantenimiento.

4.5.2.-Diseño y ejecución de la red

4.5.2.1.- En caso de urbanización integral de viales o espacios públicos, las nuevas instalaciones serán subterráneas, con luminarias instaladas sobre báculos o columnas de

altura adecuada al carácter de la vía o espacio público a iluminar. Los tendidos aéreos, o luminarias murales se admitirán únicamente en el caso de reforma o reposición de instalaciones existentes, o en instalaciones provisionales. En cualquier caso, se respetarán las determinaciones del REBT e instrucciones complementarias.

4.5.2.2.- Los centros de mando se situarán lo mas cerca posible de los centros transformación, y en cualquier caso, serán accesibles directamente desde espacios públicos. El número de centros será el menor posible en cada instalación, haciendo compatible esta exigencia con el cálculo de la sección de los cables. Además de los elementos de protección y medida, dispondrán de un sistema automático de accionamiento, similar al utilizado por el propio Ayuntamiento.

4.5.2.3.- Los cruces de calzadas se realizarán bajo tubo reforzado con arquetas de registro en los extremos para facilitar la sustitución del cableado en caso necesario. En estos tramos se dejarán tubos de reserva en previsión de futuras ampliaciones.

4.5.2.4.- Los cambios de sección, derivaciones y empalmes se realizarán en el interior de los báculos, o arquetas específicamente preparadas para este fin. Las conexiones se realizarán con sistemas normalizados aislados con resina.

4.5.2.5.- En áreas peatonales, o calles de tráfico ligero, se instalarán preferiblemente luminarias de doble lámpara con doble circuito, para posibilitar ahorro de energía mediante el apagado de una parte de la instalación en horas de poco tráfico.

4.5.2.6- Se conectarán a tierra todos los elementos metálicos de conformidad con el REBT e instrucciones complementarias.

4.5.3.- Cálculos luminotécnicos

La disposición, potencia y tipo de las luminarias será la adecuada para el ambiente urbano que se desea iluminar, respetando, en principio, los mínimos establecidos en los cuadros adjuntos. El Ayuntamiento podrá admitir, o exigir, límites diferentes en circunstancias excepcionales justificadas expresamente en el expediente de aprobación de la instalación.

Los proyectos técnicos justificarán expresamente el cumplimiento de estos parámetros.

4.5.4.- Recepción

4.5.4.1.-Para la recepción de las instalaciones de alumbrado público será preciso presentar, además del certificado final de obra firmado por técnico director de las mismas, y boletín de la instalación sellado por la Consejería de Industria, la siguiente documentación:

- ☐ Copia del proyecto técnico reglamentario visado en la Delegación Provincial de la consejería competente a los efectos previstos en el REBT, RD 2135/1980 de 26 de septiembre, y Orden de 19-12-1980.
- ☐ Instrucciones de mantenimiento y conservación de la instalación, cuando se utilicen materiales no habituales.

Certificación expresa del resultado de las mediciones realizadas de resistencia a tierra, equilibrio de fases, y aislamiento.

NIVELES Y CARACTERÍSTICAS LUMINOTÉCNICAS SEGÚN EL TIPO DE VÍA					
Tipo de vía	Luminancia media (cd/m ²)	Iluminación media (lux)	Uniformidad	Control del deslumbramiento	
				Índice G	Umbral de contraste TI
Calles principales	2	30-50	Muy buena Umed ≥ 0,75	≥ 6	≤ 10%
Calles secundarias con tráfico importante	1	15-25	Buena Umed ≥ 0,6	≥ 5	≤ 10%
Calles secundarias de poco tráfico	0,5	7-15	Satisfactoria Umed ≥ 0,5	≥ 4	≤ 20%

GUÍA PARA LA SELECCIÓN DEL TIPO Y POTENCIA DE LÁMPARA EN FUNCIÓN DE LA ANCHURA DE LA CALLE Y EL NIVEL DE ILUMINACIÓN DESEADO											
NIVEL DE ILUMINACIÓN (lux)	ANCHURA DE LA CALLE										
	5-10 m		10-15 m			15-20 m			más de 20 m		
	VM	VSAP	VM	VSAP	VSBP	VM	VSAP	VSBP	VM	VSAP	VSBP
7-12	80-125	70-100	250	100-150		400	250	36/55	700	400	65/90
15-25	125-250	100-150	250-400	150-250		400-700	250-400	65/90	700-1000	400	91/135
30-50	250-400	150-250	400-700	250-400	65/90	700-1000	400	91/135	1000	400	131/180

Potencia luminosa instalada (Lm)	Altura del punto de luz (m)
3.000-10.000	6-7
10.000-20.000	7-9
≥ 20.000	≥ 9

Tipo de disposición	Relación: Altura punto de luz/Anchura de calzada	
	Valor mínimo	Valor recomendado
Unilateral	0,85	1
Bilateral al tresbolillo	1/2	2/3
Bilateral pareada	1/3	1/2

4.6 USO DEL VUELO Y SUBSUELO PARA INSTALACIONES URBANAS

4.6.1.- Generalidades

4.6.1.1.- Las conducciones que discurran por el vuelo, suelo o subsuelo de las vías públicas, podrán disponerse en cajones de servicios, enterradas individualmente bajo tubo, directamente enterradas, o en tendidos aéreos. El sistema a utilizar en cada caso dependerá

de las prescripciones del planeamiento urbanístico y normativa de las compañías suministradoras. Salvo disposición expresa en contrario, los servicios de electricidad, alumbrado y telecomunicaciones se instalarán enterrados bajo tubo, mientras que las conducciones de gas se instalarán directamente enterradas, quedando prohibido expresamente su alojamiento en galerías de servicios o cajones no rellenos.

4.6.1.2.- Cada red será perfectamente identificable, mediante rótulo o impresión en sus elementos visibles en el pavimento. Las redes subterráneas discurrirán, siempre que sea posible, bajo las aceras, debiendo protegerse mecánicamente los tramos que, por cualquier motivo, tengan que situarse bajo las calzadas.

4.6.1.3.- El Ayuntamiento podrá exigir a las compañías suministradoras la retirada de los tramos que se encuentren fuera de servicio, y en general, el mantenimiento de las redes en condiciones de seguridad y ornato público.

4.6.2.- Cajones de servicio

4.6.2.1.- Se denominan cajones de servicio aquellas construcciones de sección generalmente rectangular, accesibles desde el exterior y cubiertas con losas, que podrán estar simplemente apoyadas y sin trabar con las contiguas cuando el peso de cada unidad sea mayor o igual a 75 kg.; en caso contrario se dispondrán en el pavimento piezas contrastadas que inequívocamente definan el eje del cajón en todo su trazado.

4.6.2.2.- Se situarán necesariamente bajo las aceras y paralelamente a la línea de bordillo. Podrán ser simples o múltiples, con capacidad suficiente para que los cables y tuberías instaladas queden de forma ordenada, funcional, segura y con holgura para poder realizar los trabajos propios de reparación o sustitución de los servicios instalados.

4.6.2.3.- Conforme a la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento podrá realizar por sí mismo o exigir a promotores, compañías de servicios u organismos públicos, la construcción de galerías y cajones de servicios, siendo en ambos supuestos con cargo a éstos últimos los costes que se originen, en la cuantía estipulada en el art. 31 de la mencionada Ley.

4.6.2.4.- En el caso de que la construcción no corresponda a una iniciativa municipal, los interesados pedirán la autorización correspondiente al Ayuntamiento, que podrá establecer las condiciones que estime convenientes. En cualquier caso, el propietario quedará obligado a admitir la instalación en la galería o cajón de todas las instalaciones compatibles, que los servicios técnicos municipales consideren necesarias. Las empresas que no hayan participado en la construcción podrán usarlas, previo pago de los cánones correspondientes.

4.6.3.- Servicios enterrados bajo tubo.

4.6.3.1.- Son los que se alojan en tuberías de cualquier tipo de material, de modo que el tendido de cables o conductos se pueda realizar sin necesidad de abrir el pavimento entre dos arquetas de tiro o puntos de sellado consecutivos. Estas instalaciones deberán disponer de arquetas de registro y/o tiro a distancias no superiores a 50 metros, o a las que se establezcan en la licencia, atendiendo a las características del servicio.

4.6.3.2.- En la instalación de las tuberías se deberá garantizar que, al realizar inyecciones para consolidar el subsuelo, con presiones de hasta 1 Kp/cm , el material inyectado no pueda penetrar en los tubos, no siendo responsable el Ayuntamiento si ello sucediera. La misma condición se exigirá a las arquetas en cuanto a la estanqueidad y normalización.

4.6.3.3.- Si el cable o conducción instalado requiriese expresamente algún tipo de protección o aislamiento especiales, deberá ponerse en conocimiento de los servicios técnicos del Ayuntamiento, siendo la empresa propietaria de dicha conducción la única responsable del comportamiento de las medidas adoptadas al respecto.

4.6.3.4.- Siempre que sea posible, tanto los conductos como las arquetas de registro se situarán en las aceras o áreas peatonales, evitando, estas últimas, las limas de recogida de aguas.

4.6.4.- Distribución de los distintos servicios en el ancho de la acera.

Como norma general, se reservará el primer tercio de la acera, a partir del bordillo, o línea de alcorques, para las instalaciones de alumbrado y telecomunicaciones, el segundo para la red de agua potable, y el más próximo a las edificaciones para electricidad. En aceras con ancho libre inferior a 2 m el gas se instalará preferentemente por las calzadas.

4.6.5.- Tendidos aéreos.

4.6.5.1.- En caso de urbanización integral de viales o espacios públicos, las nuevas instalaciones serán subterráneas. Los tendidos aéreos se admitirán únicamente en el caso de reforma o reposición de instalaciones existentes, en instalaciones provisionales, y en viales incluidos en toda su anchura en zonas industriales, siempre que no entorpezcan la construcción de las edificaciones. Los tendidos aéreos de media tensión únicamente se admitirán en pasillos o corredores contemplados expresamente en el planeamiento.

4.6.5.2.- En obras de reforma o reposición en áreas con instalaciones aéreas, se procurará entubar, al menos, los cruces de calle, dejando arquetas de registro en las aceras. En cualquier caso, las instalaciones aéreas se entenderán siempre provisionales, siendo a cargo del titular del servicio los costes que se originen por la retirada o modificación de las líneas cuando el Ayuntamiento lo requiera.

4.6.6.- Ejecución de las obras para la instalación de servicios enterrados o cajones

4.6.6.1.- En las vías y espacios públicos de nueva pavimentación, construcción o reforma, se establece un plazo mínimo de protección de tres años, contados a partir de la fecha de la recepción provisional de la obra correspondiente, durante los cuales no podrán realizarse obras que supongan demolición de lo construido.

4.6.6.2.- En los proyectos que incluyan apertura de zanjas en los espacios públicos, se incluirán previsiones expresas de señalización, seguridad, desvío y control de tráfico.

Aquellas actuaciones que afecten a calzada y/o acera se protegerán en todos los casos y hasta la finalización de los trabajos de reposición de tal forma que el desnivel producido no sea superior a 3 centímetros, si la protección se realiza con palastros, éstos deberán estar debidamente asegurados para evitar su desplazamiento y se colocarán de tal modo que no se produzca un desnivel superior al indicado entre el pavimento y la cara superior del palastro.

4.6.6.3.- Los proyectos, o en su defecto las instancias de solicitud, fijarán un plazo máximo para la realización de los trabajos. Cuando se requiera control de tráfico, también será obligatorio avisar al Ayuntamiento con antelación suficiente el comienzo de los trabajos. Cuando las circunstancias lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de los trabajos en jornada prolongada de tres turnos, o en sábados y festivos, con el fin de reducir estos plazos.

4.6.6.4.- La máxima longitud de zanja simultáneamente abierta en suelo urbano será de 60 metros, salvo que condiciones especiales de la obra aconsejen modificarla, en cuyo caso se indicará la longitud autorizada en las condiciones de la licencia.

4.6.6.5.- El relleno de zanjas se realizará con tierras de aportación cuando sea necesario, y se compactará hasta un mínimo del 95% del Proctor Normal.

4.6.6.6.- En las licencias que impliquen demolición de pavimentos o instalaciones municipales existentes, se exigirá garantía suficiente para asegurar la reposición. El plazo de garantía de las obras será de un año, contado a partir de la fecha de recepción. Durante este tiempo el Ayuntamiento tendrá derecho a exigir del causante la reparación que proceda.

4.6.6.7.- Si el Ayuntamiento exigiese el retranqueo o modificación de un servicio instalado correctamente según la licencia concedida, abonará a la compañía afectada el coste de las obras conforme a la normativa que fuera aplicable. Si ésta no existiese, al abono será del 80 % del coste total, disminuido en un 5 por 1 00 cada año o fracción desde su instalación. Si la modificación del servicio fuera propuesta de la Compañía o de tercero, o la instalación existente no correspondiera a la licencia concedida, el importe íntegro de la misma será a su cargo.

4.6.7.- Recepción

Para la recepción de las obras será preciso presentar, además del certificado final firmado por el técnico director de las mismas, documentación gráfica completa del estado final de las obras.

4.7 MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.

4.7.1.- Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, ejecutando, en los lugares que sea necesario, las obras de restitución que resulten necesarias.

4.7.2.- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de jardines y zonas verdes, procurando reutilizar para este fin, siempre que sea posible, el agua procedente de las depuradoras de aguas residuales.

4.7.3.- En las áreas cercanas al río Azuer, se procurará utilizar un sistema separativo para la recogida de aguas pluviales.

4.7.4.- En los diseños de las zonas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico, y se utilizarán técnicas de riego localizado con el fin de disminuir el consumo de agua. Para el mantenimiento de estas mismas zonas, se seguirán los siguientes criterios:

- a) Se utilizarán abonos de liberación lenta.
- b) La poda se hará de forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto natural.
- c) Se utilizarán cubiertas de suelo específicas para reducir la evaporación y estabilizar las condiciones de humedad y temperatura del suelo.

4.7.5.- La instalación de cualquier tipo de conducto (redes de saneamiento, abastecimiento, etc.) bajo el cauce del Azuer, se ejecutará de modo que la profundidad de su generatriz superior sea, como mínimo, dos metros.

4.8 PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EJECUTADAS POR PARTICULARES.

4.8.1.- Las obras de urbanización a ejecutar por particulares sobre suelo público, o que vaya a ser cedido al Ayuntamiento, en virtud de programas de actuación urbanizadora, actuaciones edificatorias, o cualquier otro sistema de ejecución previsto en la legislación vigente, se cederán formalmente al Ayuntamiento una vez ejecutadas conforme a los proyectos aprobados.

4.8.2.- La recepción provisional se solicitará por el urbanizador o persona responsable ante el Ayuntamiento de la ejecución de las obras. La solicitud se acompañará con el, o los certificados final de obra debidamente visados, correspondientes a la totalidad de la obra, o

fase que se entrega, y con los documentos específicos citados en este capítulo para cada tipo de obra o instalación.

4.8.3.- Una vez completada la solicitud, se realizará una inspección con las formalidades y efectos citados en el art. 147 y concordantes de la Ley 13/95 de contratos de las administraciones públicas, entendiéndose que las referencias al contratista se referirán, en este caso, al urbanizador. En caso de silencio administrativo, las obras se considerarán recibidas provisionalmente una vez transcurrido un mes desde que se hubiera completado la solicitud, según se especifica en el art. anterior.

4.8.4.- El plazo de garantía será de un año, salvo que se hubiera especificado otro distinto en un convenio específico con el urbanizador. Una vez cumplido este plazo, las obras se entenderán recibidas definitivamente, salvo que se hubiera comunicado expresamente alguna deficiencia al urbanizador durante el plazo de garantía, en cuyo caso, será necesaria una nueva inspección para comprobar la ejecución de las reparaciones exigidas.

5 CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

5.1 CATÁLOGO DE BIENES Y ÁMBITOS PROTEGIDOS

5.1.1.- En los bienes y ámbitos protegidos relacionados expresamente en el Anexo nº 1, se aplicará la ordenanza señalada en cada caso en el plano de zonificación, completada con las condiciones particulares que se señalan en cada caso en su ficha correspondiente, y en las que figuran con carácter general en presente apartado. En caso de contradicción, prevalecerán las condiciones contenidas en las fichas y las de los artículos siguientes, por este orden.

5.1.2.- Salvo especificación expresa en contrario en el anexo nº 1, las parcelas en las que se sitúan estos edificios o elementos se consideran indivisibles, y en consecuencia no se concederán licencias de parcelación.

5.1.3.- Al solicitar licencias de obra, los interesados aportarán una descripción exhaustiva del estado actual de los inmuebles, y de su relación con los colindantes, que incluirá un reportaje fotográfico. Se exceptúan de esta obligación las obras de mera conservación y mantenimiento.

5.1.4.- En función del tipo de obras autorizables, y del procedimiento de otorgamiento de la licencia correspondiente, los bienes y ámbitos incluidos en el catálogo se clasifican en los siguientes grupos:

- Grupo I: Bienes con protección genérica definida en la legislación del patrimonio estatal o autonómica. Comprende los bienes relacionados en las fichas 0.1, 0.2, y 1.1
- Grupo II: Ámbitos. Comprende los bienes relacionados en las fichas 2.1 y 2.2
- Grupo III: Bienes con protección integral. Comprende los bienes relacionados en las fichas 3.1 a 3.7, 4.1 a 4.6, y 5.1 a 5.3
- Grupo IV: Bienes con protección ambiental. Comprende los bienes relacionados en las fichas 6.1 a 6.9

5.1.5.- Además del cumplimiento de las condiciones estéticas genéricas aplicables en cada zona, los bienes y ámbitos recogidos en el catálogo respetarán las siguientes normas particulares:

□ Grupo I.- Para éste grupo se estará a dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, en la interpretación dada a la misma por la sentencia 17/91 de Tribunal Constitucional; y en la Ley 4/90, de 30 de Mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha.

□ Grupo II.- Con carácter general, se autorizan las obras de demolición, reparación, y construcción de nueva planta. El resultado final de las mismas será la preservación de la imagen y del ambiente urbanos actuales del barrio. La composición de fachada, en lo que se refiere a altura de coronación de las edificaciones, a la disposición de los huecos, y a los materiales a utilizar, será sensiblemente coincidente con la actual en cada caso, o semejante a la tipología del barrio. Los bienes incluidos dentro del ámbito, que se encuentren dentro de otro grupo, se regirán por la norma específica del mismo.

Cuando las obras impliquen demolición, ampliación o construcción de nueva planta, se presentará un estudio previo de la obra que se pretende realizar, que incluirá un estudio gráfico y fotográfico del entorno, y la solución que se propone a nivel de anteproyecto debidamente justificada. Este estudio será sometido al dictamen vinculante de la Comisión Informativa del Pleno. Una vez que dicha Comisión haya aprobado una solución, se presentará el Proyecto que la desarrolle. A partir de este momento la tramitación del expediente será la ordinaria, con la salvedad que el órgano competente para otorgar la licencia será el Pleno del Ayuntamiento.

□ Grupo III.- Se autorizan exclusivamente las obras de reparación, consolidación o adaptación a nuevos usos de la edificación, siempre que no se altere el carácter

propio de la edificación, tanto en su configuración interior, como en su imagen externa.

Las licencias se tramitarán aplicando el procedimiento descrito en el grupo II

□ Grupo IV.- Se autorizan obras de demolición de las partes de la edificación no protegidas, siempre que se justifique el estado ruinoso de las mismas, y las de reparación y consolidación de las partes protegidas correspondientes.

Se aplicará el mismo procedimiento descrito en el grupo II, con la particularidad de que los servicios técnicos municipales deberán emitir informe previo sobre el posible estado ruinoso de la edificación.

Además de la normativa específica aplicable a cada grupo, a todos los elementos comprendidos en los Grupos II, III, y IV les será de aplicación lo preceptuado en los artículos 25 y 37.2 de la Ley 16/85, que dicen:

Artículo 25.- El organismo competente podrá ordenar la suspensión de las obras de demolición total o parcial o de cambio de uso de los inmuebles del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural. Dicha suspensión podrá durar un máximo de seis meses, dentro de los cuales la Administración competente en materia de urbanismo deberá resolver sobre la procedencia de la aprobación inicial de un plan especial o de las otras medidas de protección de las previstas en la legislación urbanística. Esta resolución, que deberá ser comunicada al Organismo que hubiera ordenado la suspensión, no impedirá el ejercicio de la potestad prevista en el artículo 37.2.

Artículo 37.2 .-1º La Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural.

2. Igualmente, podrá actuar de ese modo, aunque no se haya producido dicha declaración, siempre que aprecie la concurrencia de alguno de los valores a que hace mención el artículo 1º de esta Ley. En tal supuesto, la administración resolverá en el plazo máximo de treinta días hábiles a favor de la continuación de la obra o intervención iniciada o procederá a incoar la declaración de Bien de Interés Cultural.

5.1.6.- En los yacimientos que se recojan en la Carta Arqueológica de Manzanares, se considerará aplicable el art. 21 de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla- La Mancha, con el siguiente procedimiento de control:

PRIMERO.- Las actividades edificatorias o de remoción de terrenos que hayan de afectar a los yacimientos señalados anteriormente, (extensible a los B.I.C.), y resulten susceptibles de incidir sobre los valores arqueológicos de los mismos, se someterán al control arqueológico.

SEGUNDO.- Para garantizar dicho control, los propietarios de los inmuebles los promotores de tales actividades habrán de designar a persona cualificada para desarrollarlo. A cuyo fin presentarán solicitud de autorización de tareas arqueológicas, ante la Dirección General de Cultura, acompañada de:

- a) Título superior en el área de los conocimientos históricos, expedido a favor de la persona propuesta.
- b) Acreditación de su cualidad de perito en materia arqueológicas, prestada por una institución dedicada a la investigación en esta campo.
- c) Plan de trabajos arqueológicos propuesto, por dicha persona, para cubrir las correspondientes actividades edificatorias o de remoción de terrenos.

A la vista de la indicada documentación, la Dirección General de Cultura resolverá lo procedente en cuanto al otorgamiento de la autorización solicitada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

TERCERO.- Una vez obtenida la autorización a que se ha hecho referencia, la persona designada para llevar a cabo los trabajos arqueológicos asumirá de modo diligente su responsabilidad en la tutela de los valores arqueológicos en cuestión, con acomodo a lo dispuesto en la vigente legislación protectora del Patrimonio Histórico. Lo cual comportará en particular:

a) Dar cuenta a la Dirección General de Cultura de cuantos descubrimientos de restos arqueológicos relevantes se produzcan con ocasión de las actividades edificatorias o de remoción edificatorias o de remoción de terrenos sometidas a su supervisión, así como desplegar cuantas medidas cautelares precisas para la protección de aquellos.

b) Entregar a la Dirección General de Cultura, o al Museo o Centro que ésta determine, los objetos arqueológicos que obtengan en el desempeño de sus tareas; y ello a fin de conseguir la adscripción de tales objetos al dominio público, según el artículo 44-1 de la ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.

c) Presentar ante la Dirección General de Cultura los informes arqueológicos objeto de autorización, acorde con las siguientes determinaciones:

1.- Contendrá una exhaustiva valoración arqueológica del inmueble sometido a su examen, y, en su caso, propuesta referente tanto a la conservación e idónea localización de los restos arqueológicos detectados, como a las eventuales condiciones por incorporar, para su protección a la correspondiente licencia urbanística.

2.- Dispondrá la conclusión de los correspondientes trabajos arqueológicos; o bien propondrá su continuación, en vista del relevante interés arqueológico del inmueble considerado.

CUARTO.- El informe arqueológico a que se acaba de aludir habrá de presentarse a la Dirección General de Cultura, para su preceptivo visado, cuando menos dentro de los diez días posteriores al de conclusión del período autorizado.

QUINTO.- La Dirección General de Cultura, podrá, previamente a emitir el visado que se menciona, requerir cuantas aclaraciones o especificaciones entienda oportunas para ponderar el valor arqueológico del inmueble en cuestión.

SEXTO.- El visado de informes arqueológicos que expida la Dirección General de Cultura habrá de contener su pronunciamiento sobre cuantas cuestiones suscite la protección de los bienes arqueológicos afectados, y en particular las condiciones que tal fin hayan de incorporarse a las correspondientes licencias urbanísticas.

SÉPTIMO.- Para garantizar la cumplimentación del control arqueológico establecido en los apartados precedentes, la Consejería de Educación y Cultura podrá ejercer las facultades previstas en el artículo 61 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y 4 de la correlativa 4/90 de Patrimonio de Castilla La Mancha, los Ayuntamientos de esta región están obligados tanto a cooperar con la Consejería de Educación y Cultura en la conservación y custodia del patrimonio histórico existente en su ámbito territorial respectivo, adoptando las medidas oportunas que eviten su deterioro, pérdida o destrucción, como a notificar a la misma Consejería, cualquier amenaza, daño o perturbación en su función social que sufran los bienes componentes de ese patrimonio.

5.2 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD

Alineaciones

5.2.1.- Son las definidas en los planos de ordenación. En las esquinas será obligatoria la formación del chaflán definido en el art. 2.2.3.

Tipologías edificatorias. Retranqueos

5.2.2.- En esta zona, la tipología prevista es la tradicional cerrada entre medianerías, con líneas de fachada coincidentes con las alineaciones. Se admiten cambios de tipología regulados mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.

5.2.3.- Podrán admitirse puntualmente retranqueos, siempre que el proyecto prevea un muro predominantemente ciego en la alineación, de altura equivalente a una planta de edificación, con el fin de garantizar el cierre visual del espacio público, y prevea un tratamiento específico para las medianerías de los edificios colindantes que vayan a quedar vistas, que permita integrarlas como fachadas. En los espacios libres resultantes, no se admitirá, en principio, ningún tipo de edificación, salvo especificación en contrario en los Estudios de Detalle o Planes Especiales citados en el artículo anterior.

Parcela mínima y densidad máxima.

5.2.4.- La parcela mínima, a efectos únicamente de futuras segregaciones, se fija en 150 m², con una longitud de fachada mínima de 7 m. No se limita directamente la densidad máxima.

Edificabilidad.

5.2.5.- En esta zona no se limita la edificabilidad a efectos de la concesión de licencias de edificación directas, al estar limitado el volumen construible mediante la altura y fondo edificable. Sin embargo, cuando se redacten Estudios de Detalle o Planes Especiales en suelo urbano consolidado que impliquen la apertura de viario, o una modificación de la tipología edificatoria, se considerará como límite de edificabilidad el mayor de los siguientes:

- a) El que resulte de aplicar las limitaciones de altura y de ocupación señaladas en esta normativa a partir de las alineaciones aprobadas.
- b) 1,5 m²/m² aplicados sobre la superficie de las fincas originales.
- c) El que resulte de aplicar las limitaciones de altura y de ocupación señaladas en esta normativa a partir de las alineaciones existentes.

En cualquier caso, y con el fin de cumplir el art. 31.a) de la LOTAU, cuando se propongan operaciones de reforma interior o cambio de tipología, la edificabilidad bruta destinada al uso residencial no podrá ser superior a 1 m²/m² sobre la superficie de las fincas originales, debiendo destinarse el resto a otros usos.

Ocupación y fondo edificable.

5.2.6.- En las plantas altas, la superficie ocupable será la que resulte de aplicar un fondo de 15 metros a las alineaciones exteriores. En la baja, este límite se aplicará únicamente al uso residencial. Para el resto de los usos no se limita la ocupación, salvo los casos indicados expresamente en los planos de ordenación, en los que se delimitan espacios libres privados no ocupables mediante líneas de edificación interiores.

5.2.7.- El fondo edificable en plantas altas se limita a 18 m, medidos a partir de las alineaciones exteriores, debiendo destinarse a patios la diferencia de superficie entre la banda definida por este fondo, y la descrita en el artículo anterior a efectos de ocupación máxima.

No se limita el fondo edificable en plantas bajas con 5 m. de altura máxima medidos hasta el punto mas alto de la cubierta, salvo para el uso residencial, que respetará las reglas establecidas para el resto de las plantas.

Excepcionalmente, podrán admitirse soluciones arquitectónicas que superen el fondo definido en este artículo, definidas mediante Estudios de Detalle, o directamente en los proyectos de edificación, siempre que:

- a) La edificabilidad neta resultante en la parcela afectada sea igual o inferior a la mayor de las que resulten de aplicar los criterios del art. 5.2.5
- b) La nueva solución no implique la creación de medianerías visibles desde el espacio público, patios de manzana, o patios de parcela.
- c) La nueva solución no implique un incremento de la edificabilidad residencial definida en 5.2.5 y 5.2.6.

En el caso de que las edificaciones existentes en la manzana afectada definan, de hecho, un patio de manzana, el fondo edificable no podrá superar la alineación interior existente.

En los estudios de detalle o proyectos de edificación que se acojan a la excepción del fondo edificable se justificará expresamente el cumplimiento de las condiciones anteriores.

Alturas admisibles y cubiertas

5.2.8.- Se autorizan tres plantas y 10,5 m., medidos conforme se indica en el anexo nº 2

5.2.9.- Por encima de la altura máxima se permiten los volúmenes correspondientes a instalaciones al servicio del edificio, cajas de escalera, terrazas situadas en faldones interiores, y retiradas un mínimo de 3 m. de las medianerías para evitar la construcción de cerramientos, y faldones de cubierta que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Todos los volúmenes situados sobre la altura máxima se ejecutarán bajo planos inclinados a 45 ° a partir de los aleros, o elementos constructivos equivalentes, tanto en las fachadas como en los patios interiores o espacios no edificables.
- b) La altura de las cubreras no superará en ningún caso mas de 3,50 metros, medidos desde la parte superior del último forjado.
- c) Siempre que sea posible, se procurará disminuir la altura de los hastiales, vertiendo las aguas en dirección a todas las fachadas o patios.
- 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.
- e) En las fachadas, la altura de los antepechos será inferior a 1,2 m. sobre la altura máxima.
- f) La distancia vertical máxima medida desde la parte superior del último forjado a la parte superior del alero será de 0,50 metros.

5.2.10.- Se admitirán aprovechamientos bajo los faldones de cubierta definidos en el artículo anterior, siempre que no supongan la aparición de volúmenes exteriores, tengan

una superficie inferior al 50% de la de la última planta, y se vinculen jurídicamente a los usos de las plantas inferiores. El acceso a los locales bajo cubierta se realizará exclusivamente desde el interior de los vinculados de la última planta ordinaria, sin elementos de circulación comunes que posibiliten su división horizontal. La superficie de estas plantas no se tendrá en cuenta a efectos de edificabilidad máxima, ni en los cálculos citados en el art. 5.2.5.

5.2.11.- Sobre las plantas bajas que superen el fondo máximo edificable, no se admitirán los aprovechamientos bajo cubierta definidos en el artículo anterior. Las cubiertas serán, en este caso, planas y no transitables, con una altura máxima de 5 m. hasta el punto mas alto, incluyendo los cerramientos perimetrales cuando existan.

5.2.12.- Se admiten entreplantas en la franja de los locales existentes situada bajo el fondo edificable de las plantas altas, siempre que se cumplan, además, las condiciones siguientes:

- a) La entreplanta no podrá ocupar mas del 50% de la superficie del local primitivo.
- b) Cuando la altura libre sea inferior a 2,6 m. en alguno de los niveles resultantes, esta superficie solo podrá utilizarse para locales de servicio cerrados al público.
- c) La superficie de las entreplantas no se tendrá en cuenta a efectos de edificabilidad, pero se contabilizará como superficie útil del local.

Cuerpos volados

5.2.13.- Sobre las alineaciones o líneas de edificación interiores se permitirán únicamente los salientes regulados en los puntos siguientes:

- a) En planta baja, se permite sobresalir hasta un máximo de 12 cm. por rejas o elementos decorativos, siempre que su diseño y situación no perjudiquen al tráfico

peatonal o rodado, ni a la estética urbana. En plantas altas, se respetarán las limitaciones de los banderines o voladizos.

b) Las marquesinas, banderines, o elementos asimilables, se permitirán únicamente cuando cumplan las condiciones siguientes:

- 1.- Altura libre de 2,4 m. sobre la rasante de la acera en el punto mas desfavorable.
- 2.- El saliente máximo será inferior en 40 cm. al ancho de la acera en cada punto.
- 3.- Cuando no exista acera diferenciada en calles pavimentadas con tráfico rodado, o cuando el ancho de la calle sea inferior a 7 m., el saliente máximo serán 50 cm. y la altura libre sobre rasante 3,25 m.

c) Como cuerpos volados se admiten únicamente los balcones abiertos, o los miradores completamente acristalados, siempre que respeten las siguientes reglas:

- 1.- Altura libre de 3,25 m. desde la rasante de la acera.
- 2.- El saliente máximo de 1/12 del ancho de la calle en cada punto, con un máximo de 1 m. , y sin que se supere en ningún caso el ancho de la acera. Cuando no exista acera diferenciada en calles pavimentadas con tráfico rodado, o cuando el ancho de la calle sea inferior a 7 m., el saliente máximo serán 50 cm.
- 3.- No ocuparan más del 50% de la longitud de la fachada en cada planta, no permitiéndose más de un mirador por vivienda y con una anchura máxima de 2'50 metros.
- 4.- Se separarán desde las medianerías una distancia igual o superior a 1,50 m.

Instalaciones en fachadas y cubiertas

5.2.14.1- 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:
 - garantes 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.

5.2.14.2 Instalaciones solares: Se admite esta tipología de instalación:

- En cubierta no visible desde la vía pública: En todo caso.
- En patio interior: De no dificultarse la iluminación o ventilación de las piezas habitables de las edificaciones y previéndose a una altura de instalación que no redunde en la visión de los paneles desde la vía pública; y sin perjuicio de lo que establezca el Código Civil.

- . En cubierta visible desde la vía pública: De forma excepcional porque no sean posibles las opciones anteriores y planteando un montaje superpuesto (adosado al plano de cubierta).

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.

Patios de luces y ventilación. Condiciones higiénicas.

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.

Las dimensiones del patio garantizarán, así mismo, luces rectas de tres metros en cada una de las ventanas previstas. A estos efectos, se entenderá como pieza habitable aquella en la que puedan desarrollarse actividades de estancia, reposo, esparcimiento o trabajo, que requieran la permanencia continuada de personas. En los edificios de vivienda, en concreto, no se considerarán habitables los baños, despensas, distribuidores y cajas de escalera, que podrán ventilarse por otros procedimientos.

Cuando un patio sirva para iluminar o ventilar piezas habitables de una única vivienda o local no será obligatorio respetar la condición de luces rectas citada en el párrafo anterior, siendo suficiente la condición de círculo inscrito.

5.2.17.- Los patios no podrán cubrirse total ni parcialmente con elementos que dificulten la ventilación natural.

5.2.18.- Los patios con perímetro abierto a un espacio público o privado de dimensiones superiores, respetarán en todo caso las limitaciones del artículo anterior referidas a las luces rectas. La de círculo inscrito se exigirá únicamente cuando su fondo sea superior al doble del lado abierto.

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.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

5.2.20.- El nivel de ruido, medido en el interior de la vivienda o edificio dotacional afectado por la posible molestia, con las condiciones previstas en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, no superará los 40 dba entre las 8 y las 22 horas, ni los 30 dba entre las 22 y las 8 h.

5.2.21.- Los propietarios de las instalaciones productoras de ruido tienen la obligación de tomar las medidas necesarias para evitar su transmisión, de forma que no se llegue a los niveles citados en el artículo anterior.

5.2.22.- Los niveles máximos de ruido emitidos por las actividades situadas en esta zona no podrán superar los 40 dba, medidos en el exterior del local conforme se indica en el art. 29 de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente. Este límite no será de aplicación en el caso de que no se alcancen los límites establecidos en el art. 5.2.18

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 uso residencial, cada parcela no podrá tener más de dos accesos a garaje por parcela, salvo en la tipología pareada o adosada que se permitirá un acceso por vivienda.

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.

Condiciones de uso

5.2.26.- El uso característico en esta zona es el residencial, que se admite en todas sus categorías. Los restantes se admitirán únicamente cuando no supongan molestia para el principal, debiendo respetar las condiciones ambientales y de relación con el entorno descritas anteriormente.

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.

5.2.28.- Los nuevos edificios de uso exclusivo comercial, industrial, talleres o de almacenes, tendrán una superficie útil máxima de 250 m², con el fin de evitar la especialización espacial excesiva y mantener los patrones estéticos del casco consolidado.

5.2.29.- No se permitirá la instalación de actividades calificadas como molestas, de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414/61, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados. Las calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas solo se admitirán cuando se trate de venta al por menor, garajes,

estaciones de autobuses, salas de proyección u otros servicios sin fabricación ni manipulación directa de los materiales que justifican su inclusión en el nomenclator del R.A.M.I.N.P., siempre que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

5.2.30.- No se permitirá la instalación de actividades que requieran el tráfico o aparcamiento

de camiones de mas de 10 toneladas, o maquinaria pesada de cualquier tipo.

5.2.31.- No se permiten actividades ganaderas, ni tránsito de animales por la vía pública.

5.2.32.- No se permiten los depósitos de hidrocarburos u otros materiales inflamables, excepto los vinculados directamente al consumo energético de las edificaciones o instalaciones. Se toleran las instalaciones de distribución al por menor existentes, sin perjuicio de la necesidad de adaptación para evitar molestias, o peligro de incendios, en su caso.

Condiciones estéticas

5.2.33.- Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, definidas, en principio, mediante los siguientes parámetros:

a) Huecos de fachada.- No se establecen limitaciones en planta baja. En las superiores, la superficie total que pueden ocupar los huecos será el 40% de la totalidad de la fachada en cada planta, procurando respetar los patrones de forma tradicionales.

b) Antepechos.- Los antepechos de los balcones y el cerramiento de los miradores estarán realizados de forma que resulten permeables de luces y vistas. Se prohíbe de forma expresa realizarlos de obra.

c) Aleros y cubiertas.- El vuelo máximo de los aleros será el que tengan en cada caso los balcones y/o miradores correspondientes, mas 0,25 m, o en defecto de éstos, 70 cm. Es obligatoria la cobertura mediante faldón inclinado del primer tramo de la cubierta a partir de las fachadas, con un fondo mínimo de tres metros, de forma que las posibles terrazas no sean visibles desde las calles o plazas.

d) Fachadas.- Se autoriza el uso de ladrillo visto en su color, los enfoscados y revocos, la pintura de exteriores en acabado mate, los revestidos de piedra natural y/o artificial y la madera. Se evitará el empleo excesivo de alicatados, acero inoxidable, materiales plásticos o similares.

e) Carpinterías y cerrajería.- Se autoriza el uso de madera barnizada o pintada, el PVC, y el aluminio lacado. En antepechos y miradores se podrán utilizar materiales férricos con carácter general, y aluminio lacado, con remates de latón, en su caso. Se procurará evitar los acabados anodizados o galvanizados.

f) Cubiertas.- En los tejados, se procurará emplear teja cerámica en colores ocre o rojo.

Con carácter general se prohíbe expresamente el uso como material de cobertura, en cualquier lugar de la cubierta que no corresponda a naves o garajes, de chapas o paneles cualquier tipo o material. Para que en los casos citados anteriormente pueda autorizarse la cobertura mediante dichos materiales ha de justificarse que no serán visibles desde ningún lugar de la vía pública.

g) Anuncios y reclamos comerciales.- La dimensión superficial máxima de los rótulos, anuncios y reclamos comerciales será del 15% de la fachada del local correspondiente.

Sólo se podrán colocar en planta baja, quedando prohibidos en el resto de las plantas.

5.2.34.- Cuando el Ayuntamiento deniegue una licencia por motivos estéticos, en la resolución motivada indicará con claridad los elementos o soluciones concretas que considera discordantes con el entorno.

5.3 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE MEDIA DENSIDAD

Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones de la zona residencial mixta de alta densidad.

Parcela mínima y densidad máxima.

5.3.1.- La parcela mínima, a efectos únicamente de futuras segregaciones, se fija en 100 m².

En las promociones de adosados en régimen de propiedad horizontal, o similares, el número máximo de viviendas o locales independientes será, en cualquier caso, inferior al resultado de dividir por 100 la superficie de la parcela neta original.

Edificabilidad

5.3.2.- El límite citado en el art. 5.2.5.b) se fija en esta zona en 1,2 m²/m²

Condiciones de uso

5.3.3.- No se aplicará en esta zona limitación de tamaño para los edificios de uso exclusivo comercial, industrial o de almacenes.

5.4 ZONA DE CASCO ANTIGUO

Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones de la zona residencial mixta de alta densidad.

Tipologías edificatorias. Retranqueos

5.4.1.- En esta zona, la tipología prevista es la tradicional cerrada. No se admitirán cambios de tipología ni retranqueos puntuales, salvo los obligatorios previstos expresamente en el planeamiento.

Tampoco será obligatorio achaflanar las esquinas, excepto cuando se señale expresamente en el plano de alineaciones. En el resto, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de chaflanes a solicitud de los interesados, cuando lo permitan las circunstancias estéticas y funcionales de cada caso.

Alturas admisibles y cubiertas

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.

Cuerpos volados

5.4.3.- Se admitirán únicamente los balcones o miradores tradicionales de carpintería, similares a los existentes en el casco antiguo de Manzanares.

Condiciones de uso

5.4.4.- No se admite el uso industrial, talleres, o almacenes.

5.5 ZONA RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL

5.5.1.- Esta ordenanza se aplica en áreas afectadas por planeamiento vigente en el momento de aprobar este POM, convenios urbanísticos, u otros instrumentos de los que se deducen condiciones de volumen específicas. En los ámbitos incluidos en esta zona, la aprobación del POM implica la derogación expresa de los instrumentos de planeamiento anteriores, que quedarán sustituidos por el nuevo planeamiento.

5.5.2.- Para todo lo que no se especifique expresamente en este apartado, se aplicarán las condiciones de la zona residencial mixta de alta densidad.

Tipologías edificatorias, retranqueos, ocupación y fondo edificable.

5.5.3.- La tipología edificatoria, retranqueos, ocupación y fondo edificable serán libres cuando se redacten proyectos de edificación que agoten la edificabilidad asignada a cada manzana, salvo que se establezcan limitaciones específicas en los planos de ordenación del POM. En caso contrario, se definirán obligatoriamente en estudios de detalle con el mismo ámbito mínimo.

Parcela mínima y densidad máxima

5.5.4.- Las licencias de parcelación solo se concederán en las manzanas en las que se haya aprobado previamente una ordenación de detalle, cuando se justifiquen a partir de la ordenación de volumen prevista.

Edificabilidad.

5.5.5.- La edificabilidad neta, medida en m² construibles por m² de parcela, se define expresamente para cada manzana en los cuadros resumen que se adjuntan. Cuando se indica

"existente", se admitirán únicamente obras de adaptación o reforma sin aumento de volumen. La denominación de las manzanas se refleja en el plano de zonificación.

ZONA DE RENFE

Nº de parcela Superficie edificable en m2

RE-1	13.596
RE-2	4.782
Total	18.378

ZONA DE INUR

Nº de parcela Superficie edificable en m2

IN-1	24458
IN-2	10833
IN-3	9000
IN-4	18333
IN-5	14916
IN-6	9083
IN-7	16183
IN-8	26036
IN-9	6416
IN-10	Existente
IN-11	9422
IN-12	Existente
IN-13	8216
IN-14	Existente
IN-15	22500
IN-16	17451
IN-17	16183
IN-18	12125
IN-19	16183
IN-20	17416
Total (sin existente)	101858

ZONA DE UNION

Nº de parcela Superficie edificable en m2

S2-P1	8256
S2-P2	7998
S2-P3	Existente
S2-P4	Existente
S2-P5	Existente
S2-P6	Existente
S2-P7	Existente
S2-P8y9	Existente
S2-P10,11,12y13	Existente
S2-P14	2208
S2-P15	2208
S2-P16	2208
S2-P17	4128
S2-P18	2208
S2-P20	840
S2-P21	2064
S2-P22	2024
S2-P24y25	Existente
Total (sin exis.)	34142

Condiciones estéticas

5.5.6.- Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la zona residencial mixta.

Condiciones de uso

5.5.7.- No se aplicará en esta zona la limitación de 250 m2 citada en el art. 5.2.28 para los edificios de uso exclusivo comercial, industrial, talleres o almacenes. En las parcelas RE-1 y RE-2, situadas junto a la estación de Renfe, se admite el uso ferroviario.

5.6 RESIDENCIAL ADOSADA.

Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas de los artículos siguientes, se aplicarán las de la zona residencial mixta de alta densidad.

Tipologías edificatorias. Retranqueos

5.6.1.- El retranqueo mínimo desde la alineación será de 3 m., permitiéndose cuerpos de edificación de una sola planta y 4 m. de fachada máxima destinados a garaje que no respeten los retranqueos anteriores, con el fin de evitar la necesidad de colocar doble puerta en sus accesos. Cuando existan edificaciones con retranqueos inferiores en el tramo de calle considerado, amparadas en la oportuna licencia de obras, las nuevas edificaciones podrán optar por mantener la línea de fachada consolidada. La solución adoptada se justificará expresamente en el proyecto.

En el resto de los linderos no serán obligatorios los retranqueos, pero en caso de existir serán de 3 m. como mínimo.

En cualquier caso, la tipología edificatoria y retranqueos podrá modificarse mediante Estudios de Detalle que afecten a tramos de calle, o manzanas completas.

Parcela mínima y densidad máxima.

5.6.2.- La parcela mínima, a efectos únicamente de futuras segregaciones, se fija en 150 m².

En las promociones de adosados en régimen de propiedad horizontal, o similares, el número máximo de viviendas será, en cualquier caso, inferior al resultado de dividir entre 150 la superficie de la parcela neta original.

Vallados.

5.6.3.- En los frentes a calles, zonas verdes o espacios libres públicos, las vallas de cerramiento tendrán una altura igual o inferior a 2,2 m., construyéndose o bien maciza en su totalidad o bien con un zócalo de fábrica maciza una altura inferior a 1,2 m., medidos desde la rasante exterior, construyéndose el resto con reja, malla metálica, o elementos vegetales. En los linderos interiores, las vallas de cerramiento estarán limitadas por la misma altura, medida desde la rasante del patio mas alto, pero podrán ser completamente opacas.

Edificabilidad

5.6.4.- 1 m²/m² sobre parcela neta, incluida la parte proporcional de los espacios comunitarios interiores, cuando existan.

Ocupación y fondo edificable.

5.6.5.- La ocupación será inferior al 70% de la parcela neta, medida según se especifica en el artículo anterior.

Alturas admisibles.

5.6.6.- Se aplicará de forma supletoria la ordenanza residencial mixta. En los fondos de parcela, entendiéndose como tal la superficie de las mismas situada a mas de 15 m. de profundidad a partir de los retranqueos obligatorios a calles, zonas verdes, o espacios libres, la altura máxima de las edificaciones será una planta y 4 m, medidos hasta el punto mas alto de la cubierta. En esta misma situación, las edificaciones adosadas a los linderos con terceros propietarios no podrán superar la altura máxima admitida para las valles en mas del 50% de la longitud de cada lindero.

Condiciones de uso

5.6.7.- El uso característico es el residencial unifamiliar. Se admiten pequeñas instalaciones complementarias integradas en la vivienda del propietario que ocupen menos del 50% de la superficie total de edificio, siempre que no se trate de actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. En las unidades de actuación o sectores en los que se aplique esta ordenanza de referencia, podrán definirse parcelas de uso exclusivo comercial, docente, sanitario, cultural, deportivo, religioso, asistencial, hostelería u otros servicios públicos o privados en la proporción de suelo neto indicada expresamente en cada ficha. La edificabilidad se calculará, en estos casos, a partir del aprovechamiento tipo y los coeficientes correctores por uso señalados en el anexo 3.

Condiciones estéticas

5.6.8.- Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la zona residencial mixta.

5.7 ZONA RESIDENCIAL AISLADA.

Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas de los artículos siguientes, se aplicarán las de la zona residencial mixta de alta densidad.

Tipologías edificatorias. Retranqueos

5.7.1.- Las edificaciones serán aisladas, con retranqueos mínimos de 3 m. a todos los linderos.

Parcela mínima y densidad máxima.

5.7.2.- La parcela mínima, a efectos únicamente de futuras segregaciones, se fija en 600 m².

En cada parcela solo se admitirá una vivienda. En las promociones en régimen de propiedad horizontal, o similares, el número máximo de viviendas será, en cualquier caso, inferior al resultado de dividir entre 600 la superficie de la parcela neta original.

Vallados.

5.7.3.- En los frentes a calles, zonas verdes o espacios libres públicos, las vallas de cerramiento tendrán una altura igual o inferior a 2,2 m., construyéndose o bien maciza en su totalidad o bien con un zócalo de fábrica maciza una altura inferior a 1,2 m., medidos desde la rasante exterior, construyéndose el resto con reja, malla metálica, o elementos vegetales. En los linderos interiores, las vallas de cerramiento estarán limitadas por la misma altura, medida desde la rasante del patio mas alto, pero podrán ser completamente opacas.

Edificabilidad

5.7.4.- 0,6 m²/m² sobre parcela neta, incluida la parte proporcional de los espacios comunitarios interiores, cuando existan.

Ocupación y fondo edificable.

5.7.5.- La ocupación será inferior al 50% de la parcela neta, medida con los criterios del artículo anterior.

Condiciones de uso

5.7.6.- El uso característico es el residencial unifamiliar. Se admiten pequeñas instalaciones complementarias integradas en la vivienda del propietario que ocupen menos del 50% de la superficie total de edificio, siempre que no se trate de actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. En las unidades de actuación o sectores en los que se aplique esta ordenanza de referencia, podrán definirse parcelas de uso exclusivo comercial, docente, sanitario, cultural, deportivo, religioso, asistencial, hostelería u otros servicios públicos o privados en la proporción indicada expresamente en cada ficha, y sin perjuicio del del mantenimiento del aprovechamiento tipo, calculado a partir de la edificabilidad y de los coeficientes correctores señalados en el anexo 3.

Condiciones estéticas

5.7.7.- Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la zona residencial mixta.

5.8 ZONA RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A

Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas de los artículos siguientes, se aplicarán las de la zona residencial mixta de alta densidad.

Tipologías edificatorias. Retranqueos

5.8.1.- Las edificaciones serán aisladas, con retranqueos mínimos de 5 m. en la fachada principal, y de tres m. en el resto de los linderos, salvo que resulte una distancia mayor aplicando los párrafos siguientes.

La distancia entre bloques no será inferior a la altura del mas alto. La longitud máxima de los bloques de vivienda no excederá de los 30 m..

En viviendas unifamiliares, se exigirá un retranqueo a linderos de 2/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 m.

Parcela mínima y densidad máxima.

5.8.2.- La parcela mínima, a efectos únicamente de futuras segregaciones, se fija en 2.000 m².

Vallados.

5.8.3.- En los frentes a calles, zonas verdes o espacios libres públicos, las vallas de cerramiento tendrán una altura igual o inferior a 2,2 m., construyéndose o bien maciza en su totalidad o bien con un zócalo de fábrica maciza una altura inferior a 1,2 m., medidos desde la rasante exterior, construyéndose el resto con reja, malla metálica, o elementos vegetales. En los linderos interiores, las vallas de cerramiento estarán limitadas por la misma altura,

medida desde la rasante del patio mas alto, pero podrán ser completamente opacas.

Edificabilidad

5.8.4.- 0,404 m²/m² sobre parcela neta, incluida la parte proporcional de los espacios comunitarios interiores.

Ocupación y fondo edificable.

5.8.5.- La ocupación será inferior al 50% de la parcela neta, medida con los criterios del artículo anterior.

Condiciones de uso

5.8.6.- El uso característico es el residencial, tanto en vivienda unifamiliar aislada, como colectiva en bloque abierto. Se admiten los usos comercial, docente, sanitario, cultural, deportivo, religioso, asistencial, hostelería u otros servicios públicos o privados, ya sea en parcela exclusiva, o en plantas bajas de edificios de vivienda colectiva, así como pequeñas instalaciones complementarias destinadas a alguno de los usos anteriores, vinculadas a las viviendas unifamiliares aisladas, que ocupen menos del 50% de la superficie total de edificio.

En cualquier caso, no se admitirán actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, salvo garajes, piscinas, u otros usos complementarios vinculados a las viviendas.

Condiciones estéticas

5.8.7.- Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la zona residencial mixta.

5.9 ZONA DE TALLERES Y SERVICIOS

Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas siguientes, se aplicarán las de la zona residencial mixta de alta densidad.

Tipologías edificatorias. Retranqueos

5.9.1.- Los retranqueos a viales serán como mínimo de 5 m. En el resto de los linderos se aplicarán 3 m. como mínimo, salvo acuerdo expreso por escrito entre los propietarios afectados.

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.

Condiciones de parcelación. Parcela mínima.

5.9.3.- La parcela mínima en esta zona, a efectos de futuras segregaciones, se fija en 500 m². En áreas edificadas, no podrán crearse nuevas parcelas mediante parcelación o segregación, la edificabilidad neta resultante en alguno de los lotes supere la máxima prevista en el artículo siguiente.

Edificabilidad.

5.9.4.- La edificabilidad máxima será 0,6 m²/m², medida sobre la superficie bruta de la finca original, incluidas las cesiones ya realizadas cuando puedan justificarse documentalmente.

Ocupación y fondo edificable.

5.9.5.- La ocupación se limita al 60% de la finca, medida conforme se especifica en el artículo anterior. No se limita el fondo edificable.

Alturas admisibles

5.9.6.- Tres plantas y 10,5 metros de altura. Podrán admitirse puntualmente alturas geométricas superiores para elementos singulares de las instalaciones debidamente justificados.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno

5.9.7.- El nivel de ruido, medido en el interior de cualquier vivienda o edificio dotacional situado en zonas de uso residencial, dotacional o mixto, no superará los límites señalados para la zona residencial mixta. No se establecen limitaciones de aislamiento para elementos constructivos.

5.9.8.- Los niveles máximos de ruido emitidos por las actividades situadas en esta zona no podrán superar los 60 dba, medidos en el exterior del local conforme se indica en el art. 29 de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.

Condiciones de uso.

5.9.9.- Se permiten usos industriales, almacenes, dotacionales o terciarios, salvo que requieran, por su naturaleza, un ambiente silencioso, como hospitales, centros asistenciales o docentes.

5.9.10.- No se permiten usos residenciales u hoteleros. Excepcionalmente se admitirán viviendas vinculadas a otros usos, siempre que la superficie construida de ésta última sea inferior al 25% del total edificado en cada parcela.

5.9.11.- No se aplicará en esta zona la limitación de acceso a camiones y maquinaria pesada.

5.9.12.- No se permitirá la instalación de actividades insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414/61, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

Condiciones estéticas

5.9.13.- Los volúmenes y acabados de las edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno urbano, sin que se apliquen necesariamente en esta zona los parámetros definidos para la zona residencial mixta.

5.10 ZONA INDUSTRIAL

Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas siguientes, se aplicarán las de la zona residencial mixta de alta densidad.

Segregaciones y agrupaciones. Parcela mínima

5.10.1.- Salvo disposición expresa en contrario, se permite el agrupamiento o segregación de las parcelas existentes, siempre que los lotes resultantes tengan mas de 500 m² de superficie, 10 m. de fachada mínima, y su forma permita inscribir un circulo de 10 m. de diámetro. Las nuevas parcelas no podrán superar la edificabilidad total de las originales. La asignación de la edificabilidad resultante se formalizará, cuando sea necesario, mediante un Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de la limitación anterior.

Cuando la parcelación implique la apertura de nuevo viario o espacios públicos, se ejecutará la correspondiente actuación urbanizadora.

Cerramiento de parcelas y accesos

5.10.2.- El límite de la parcela, en su frente, y en los linderos no destinados a medianería, se materializará con un cerramiento tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas de 2,0 metros de altura, que en ningún caso invadirán la vía pública.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,5 m. de altura.

La altura media total de la cerca deberá ser de 2,0 metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los

accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la empresa que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de proceder a la construcción del edificio.

5.10.3.- El ancho de los accesos a las parcelas no será superior a 5 m. Cuando sea necesario establecer rampas, se ejecutarán en el interior de la parcela, con un tramo de acuerdo mínimo de 5 m, a partir de la alineación oficial, y tendrán una pendiente máxima del 12% en las calzadas, y del 6% en las aceras o accesos peatonales.

Tipologías edificatorias. Retranqueos

5.10.4.- Los retranqueos a viales serán como mínimo de 5 m. En las parcelas de superficie inferior a 3.000 m² no se fijan otros retranqueos obligatorios. En los linderos interiores de las parcelas de superficie superior a este límite, se aplicarán 3 m. como mínimo, salvo acuerdo expreso por escrito entre los propietarios afectados, que se incorporará al expediente de concesión de la licencia.

Será obligatorio el acondicionamiento de los espacios exteriores mediante ajardinamiento, zonas de aparcamiento o tratamientos similares.

Ocupación y fondo edificable.

5.10.5.- La ocupación máxima será la que resulte de aplicar los retranqueos citados en el artículo anterior. Podrán contabilizarse como no ocupados los espacios comunitarios no edificables destinados a aparcamiento, carga y descarga o espacios libres privados, en la parte proporcional que corresponda.

Edificabilidad.

5.10.6.- Será la que resulte de agotar la ocupación máxima, considerando un bloque de tres plantas y 10 m. de fondo para usos terciarios en el frente del acceso principal, y una nave de fabricación y almacenaje de una planta en el resto.

Alturas admisibles

5.10.7.- El número máximo de plantas será una para las naves de fabricación o almacenaje, y tres para las edificaciones destinadas a usos terciarios compatibles definidas en el artículo anterior. La altura máxima en metros no se limita.

5.10.8.- Se admiten entreplantas en las naves de fabricación con una superficie inferior al 25% de la de la planta principal.

5.10.9.- Con el fin de facilitar la adaptación de las edificaciones a distintas instalaciones industriales, la altura libre estructural de las plantas destinadas a uso industrial será, como mínimo 4,5 m, y 3,5 m para los usos terciarios compatibles.

Industrias nido

5.10.10.- Se denominan así las promociones de pequeños locales con servicios comunes en régimen de alquiler o comunidad de propietarios, cualquiera que sea el tamaño de la parcela.

Las edificaciones destinadas a este tipo de promociones cumplirán las condiciones aplicables al resto de las instalaciones, con las precisiones siguientes:

- La edificabilidad neta será inferior al 70% de la que correspondiese a una instalación ordinaria sobre la misma parcela.

- La ordenación de volúmenes se definirá en un Estudio de Detalle, o en un proyecto de edificación que agote toda la edificabilidad correspondiente a la parcela. En cualquier caso se respetarán los retranqueos generales a linderos, y preverán los espacios adicionales necesarios para el acceso a los locales, carga, descarga y aparcamiento.
- El número máximo de locales independizables mediante alquiler o división horizontal se calculará dividiendo entre 200 la superficie construida del conjunto.
- Los proyectos de edificación relativos a promociones de industrias nido, establecerán las limitaciones de uso, aforo y riesgo de incendio necesarias para justificar el cumplimiento de la normativa de seguridad de los elementos comunes. Las actividades que se instalen definitivamente justificarán el cumplimiento de estas limitaciones.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno

5.10.11.- No se establecen limitaciones directas de aislamiento para elementos constructivos, y los niveles de emisión estarán limitados por la normativa de seguridad e higiene. El nivel máximo de ruido medido en cualquier local ajeno a la actividad conforme a la Ordenanza municipal de Medio Ambiente, no podrá superar 60 dba.

5.10.12.- Se preverá el espacio necesario en el interior de las parcelas para realizar los trabajos de carga y descarga, según justificación razonada del proyecto de instalación.

5.10.13.- No se aplicarán en esta zona las limitaciones de acceso a camiones y maquinaria pesada de la zona residencial mixta.

5.10.14.- En las parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial del POM de superficie inferior a 3.000 m², que no se destinen a industrias nido, podrán tenerse en cuenta las plazas existentes en los frentes de fachada del viario público para justificar el

cumplimiento del estándar mínimo legal de aparcamiento. En el resto de los casos, este estándar se cumplirá exclusivamente con espacio reservado en el interior de las parcelas.

Condiciones de uso.

5.10.15.- Se permiten usos industriales o de almacenaje, y los terciarios de carácter complementario vinculados al principal.

5.10.16.- Se permiten usos dotacionales o terciarios en parcela exclusiva, salvo que requieran, por su naturaleza, un ambiente silencioso, como hospitales, centros asistenciales o docentes. En caso de instalaciones en las que el uso comercial sea dominante, la superficie destinada a aparcamiento en el interior de la parcela será superior al doble de la construida con cualquier otro uso.

5.10.17.- No se permiten usos residenciales u hoteleros. Excepcionalmente se permitirá una vivienda de superficie construida inferior a 150 m²., destinada a personal encargado de vigilancia y conservación, en parcelas de tamaño superior a una hectárea, o en promociones de industrias nido.

5.10.18.- Se admiten usos comerciales de cualquier superficie, o dotaciones públicas no vinculadas a usos industriales.

5.10.19.- No se permiten actividades ganaderas, ni tránsito de animales fuera de las vías pecuarias.

5.11 DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS

5.11.1.- En las parcelas obtenidas mediante cesión obligatoria o expropiación, se admite únicamente el equipamiento público, entendiéndose comprendidos en este concepto los usos que justifican las cesiones o expropiaciones realizadas.

En el resto, se admiten los usos comerciales, docentes, sanitarios, culturales, deportivos, religiosos, asistenciales, hostelería u otros servicios privados en parcela exclusiva.

5.11.2.- Las parcelas privadas clasificadas como suelo urbano consolidado y calificadas como dotacional se consideran indivisibles, salvo cuando se incluyan voluntariamente en actuaciones urbanizadoras con las cesiones que resulten de aplicar los criterios del art. 2.1.13 de esta normativa.

5.11.3.- Para el resto de las condiciones, se aplicarán las del resto de la manzana, o las de la zona colindante más favorable en el caso de dotaciones que ocupen manzanas completas, con las siguientes excepciones:

- a) En el caso de parcelas cedidas o expropiadas, se respetará una edificabilidad neta mínima de 1 m²/m² cuando la que resulte de aplicar el criterio anterior sea inferior a esta cifra.
- b) En las parcelas dotacionales del polígono industrial de SEPES se mantienen los límites de edificabilidad neta y condiciones de volumen del planeamiento anterior, es decir, 2 m²/m², 50% de ocupación, 4 plantas y 12 m. de altura.

5.12 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

5.12.1.- En esta zona se permiten únicamente las obras de jardinería, y aquellas otras que, sin ocupar mas del 2% de la superficie de la finca con edificaciones cubiertas, y sin sobrepasar los 4 m. de altura, sean compatibles con el carácter de la zona. También se permiten instalaciones deportivas al aire libre destinadas a un uso público.

5.12.2.- Excepcionalmente, en el área ocupada por el ferial se permiten las edificaciones de carácter público necesarias para albergar este tipo de acontecimientos.

5.13 ZONA FERROVIARIA

5.13.1.- En esta zona se permiten únicamente las infraestructuras ferroviarias, y edificios destinados al servicio directo de estas instalaciones, las mercancías o los viajeros. En la estación de pasajeros, se admiten usos complementarios comerciales o de hostelería siempre que ocupen menos del 30% de la superficie útil total.

5.13.2.- Las edificaciones tendrán carácter aislado, con retranqueos mínimos de tres metros a linderos, salvo acuerdo expreso por escrito con los propietarios afectados.

5.13.3.- Por motivos de seguridad, será obligatorio vallar la zona ferroviaria en suelo urbano.

5.13.4.- Para el resto de las condiciones, se aplicarán las correspondientes a la zona industrial.

5.14 EDIFICACIONES SINGULARES

5.14.1.- Se entienden como edificaciones singulares las que por su uso, o por su situación relativa, merecen un estudio individualizado de su imagen urbana, con independencia de las determinaciones de la zona en la que se ubican.

5.14.2.- El Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de interesado, podrá modificar puntualmente las condiciones estéticas y, en general, la ordenación de detalle aplicable a los edificios que considere singulares, siempre que se respete la ordenación estructural definida en el POM, y en concreto, los usos e intensidades globales de la zona. La definición de la nueva ordenación aplicable a la parcela afectada se formalizará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

5.14.3.- Se considera ordenación de detalle, a estos efectos, cualquier determinación del planeamiento que no esté incluida expresamente en la relación del art. 24.1 de la Ley 2/98 de Castilla - La Mancha.

6 NORMATIVA PARA EL SUELO URBANIZABLE

6.1.1.- El suelo urbanizable podrá ser desarrollado mediante la formulación de programas de actuación urbanizadora, que contendrán el planeamiento de desarrollo necesario para definir la ordenación urbanística pormenorizada a nivel de parcela. En tanto no se aprueben y adjudiquen estos programas, el régimen aplicable será el del suelo rústico de reserva.

6.1.2.- El urbanizable delimitado expresamente en este POM se ha dividido en sectores, entendidos como ámbitos para la redacción de los Planes Parciales que definan su ordenación pormenorizada, y como áreas de reparto. Los programas de actuación urbanizadora podrán definir su propio ámbito en función de las circunstancias jurídico – económicas de cada caso, que podrá coincidir, o no, con el de los sectores.

6.1.3.- El uso global e intensidad edificatoria del suelo urbanizable delimitado expresamente en el POM será el que se cita en las condiciones particulares de esta misma normativa (fichas de características). En lo que no se oponga a lo anterior, se respetarán, además, con carácter de mínimo, las condiciones de las zonas de suelo urbano utilizadas como referencia en cada sector.

6.1.4.- Además de los citados expresamente en el ar. 24 de la LOTAU, se consideran ordenación estructural los elementos de ordenación vinculante que se citan en la ficha de cada sector. El resto de las determinaciones de ordenación se entiende de detalle.

6.1.5.- En las fichas de características se indica un orden temporal orientativo para el desarrollo del suelo urbanizable. En cualquier caso, deberán ejecutarse en cada momento las conexiones exteriores de infraestructura necesarias para garantizar el servicio de cada unidad de actuación. La descripción técnica de estas conexiones, incluyendo la justificación de sus calibres en función de la demanda prevista, se contendrá en la alternativa técnica de los programas a nivel de anteproyecto de urbanización.

6.1.6.- El suelo correspondiente a los sistemas generales incluido en la delimitación de los sectores será de cesión gratuita, salvo especificación en contrario en las fichas particulares,

con independencia de las cesiones que correspondan como consecuencia de la necesidad de cumplir los estándares de calidad de la LOTAU.

6.1.7.- El suelo destinado a sistemas generales de cesión obligatoria podrá ser expropiado cuando sea necesaria su ocupación por motivos de utilidad pública con anterioridad a la ejecución de los programas de actuación urbanizadora. En estos casos, el beneficiario de la expropiación adquirirá el aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo expropiado.

6.1.8.- La financiación de las obras exteriores, calles de borde y sistemas generales se detallará expresamente en las propuestas jurídico económicas, que respetarán, en cualquier caso, las previsiones de las fichas de esta normativa. En principio, la obligación mínima del urbanizador será la ejecución de las obras estrictamente necesarias para la conexión del suelo incluido en el programa con las infraestructuras territoriales o urbanas existentes, debiendo pactarse expresamente la posible contribución del Ayuntamiento, o de terceros afectados, cuando sea necesario ejecutar obras de calibre superior al mínimo requerido por la ejecución del programa.

6.1.9.- En aplicación del art. 24.3 de la LOTAU, modificada por la Ley 1/2003, en los sectores de suelo urbanizable residencial será obligatorio reservar suelo para la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio. Esta reserva no podrá ser inferior a la precisa para que, al menos, el 50% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores, quede sujeta al expresado régimen, en los términos previstos en la Ley 1/2003.