



SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE POZUELO

ANUNCIO

No habiéndose presentado, durante el plazo de 30 días concedido al efecto, reclamaciones contra el acuerdo adoptado por el Pleno en sesión celebrada el día 28 de octubre de 2021 de aprobación inicial de la modificación de la Ordenanza municipal de la edificación y de la urbanización del municipio de Pozuelo, cuyo anuncio de exposición pública fue insertado en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia número 128, de fecha 5 de noviembre, queda elevado automáticamente a definitivo el acuerdo de aprobación de la referida Ordenanza, publicándose, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el texto íntegro refundido de la Ordenanza aprobada.

Contra el presente acto de aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de 2 meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN

ÍNDICE

- Capítulo 1.– Ordenanzas municipales de la edificación
 - 1.1.– Condiciones morfológicas de los cuerpos volados
 - 1.1.1.– Condiciones generales
 - 1.1.2.– Salientes
 - 1.1.3.– Vuelos en patios
 - 1.2.– Condiciones morfológicas de las cubiertas
 - 1.3.– Condiciones técnicas y de habitabilidad
 - 1.3.1.– Condiciones acústicas
 - 1.3.2.– Condiciones térmicas
 - 1.3.3.– Condiciones de accesibilidad
 - 1.3.4.– Condiciones de superficie y programa de vivienda
 - 1.4.– Condiciones higiénicas
 - 1.5.– Condiciones de los servicios de la edificación
 - 1.5.1.– Condiciones generales
 - 1.5.2.– Servicios de la edificación
 - 1.6.– Condiciones de accesibilidad
 - 1.7.– Condiciones de seguridad
 - 1.7.1.– Condiciones generales de protección
 - 1.7.2.– Condiciones de protección contra incendios
 - 1.8.– Condiciones estéticas
 - 1.8.1.– Condiciones generales
 - 1.8.2.– Fachadas
 - 1.8.3.– Huecos en fachada
 - 1.8.4.– Locales en planta baja
 - 1.8.5.– Toldos, marquesinas y repisas
 - 1.8.6.– Obras de reforma
 - 1.8.7.– Carpintería y cerrajería
 - 1.8.8.– Conducciones eléctricas y telefónicas
 - 1.8.9.– Medianerías
 - 1.8.10.– Vallas y cerramientos
 - 1.8.11.– Zócalos
 - 1.8.12.– Muestras, banderines y anuncios publicitarios
 - 1.8.13.– Medidas aplicables a construcciones próximas a las carreteras
- Capítulo 2.– Ordenanza para uso residencial



- 2.1.– Introducción
- 2.2.– Condiciones morfológicas
- 2.3.– Condiciones estéticas
 - 2.3.1.– Medianerías
 - 2.3.2.– Instalaciones
 - 2.3.3.– Gárgolas
 - 2.3.4.– Salientes
 - 2.3.5.– Pilares
 - 2.3.6.– Toldos
 - 2.3.7.– Zócalos
 - 2.3.8.– Chimeneas
 - 2.3.9.– Colores
 - 2.3.10.– Materiales
 - 2.3.11.– Balaustradas y barandillas
 - 2.3.12.– Celosías
 - 2.3.13.– Huecos en fachada
 - 2.3.14.– Decoración publicitaria
- Capítulo 3.– Ordenanza para uso industrial
 - 3.1.– Condiciones morfológicas
 - 3.2.– Condiciones estéticas
- Capítulo 4.– Ordenanza para uso terciario
 - 4.1.– Condiciones morfológicas
 - 4.2.– Condiciones estéticas
- Capítulo 5.– Ordenanzas municipales de la urbanización
 - 5.1.– Definición
 - 5.2.– Disposiciones generales
 - 5.2.1.– Ámbito de aplicación
 - 5.2.2.– Grado de urbanización
 - 5.2.3.– Documentación y requisitos
 - 5.3.– Abastecimiento de agua
 - 5.3.1.– Condiciones sanitarias
 - 5.3.2.– Depósito de abastecimiento de agua
 - 5.3.3.– Red de distribución
 - 5.3.4.– Profundidad y separación a otras instalaciones
 - 5.3.5.– Instalación de hidrantes de incendios
 - 5.3.6.– Consumo diario y caudal punta
 - 5.3.7.– Normativa aplicable
 - 5.3.8.– Acometidas
 - 5.3.9.– Válvulas
 - 5.3.10.– Red de riego
 - 5.4.– Saneamiento y alcantarillado
 - 5.4.1.– Trazado y características
 - 5.4.2.– Elementos de la red
 - 5.4.3.– Depuración
 - 5.4.4.– Normativa aplicable
 - 5.4.5.– Acometidas
 - 5.5.– Suministro de energía eléctrica
 - 5.5.1.– Previsión de energía
 - 5.5.2.– Potencia mínima por vivienda
 - 5.5.3.– Previsión de centros de transformación
 - 5.5.4.– Características de la red



- 5.5.5.– Normativa aplicable
- 5.6.– Alumbrado exterior
 - 5.6.1.– Condiciones estéticas
 - 5.6.2.– Nivel medio de iluminación
 - 5.6.3.– Sustentación
 - 5.6.4.– Luminarias y lámparas
 - 5.6.5.– Características de la red
 - 5.6.6.– Normativa aplicable
 - 5.6.7.– Previsión de centros de transformación
- 5.7.– Redes de telefonía, comunicaciones por cable y distribución de gas
 - 5.7.1.– Condiciones generales
 - 5.7.2.– Red de distribución y dispersión de telefonía
 - 5.7.3.– Red de comunicaciones por cable
 - 5.7.4.– Red de distribución de gas
- 5.8.– Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano
 - 5.8.1.– Condiciones generales
 - 5.8.2.– Parques
 - 5.8.3.– Paseos
 - 5.8.4.– Plazas
 - 5.8.5.– Tramos urbanos de carreteras
 - 5.8.6.– Calles de tráfico rodado
 - 5.8.7.– Calle preferentemente peatonal
 - 5.8.8.– Medidas aplicables a construcciones próximas a las carreteras
 - 5.8.9.– Elementos singulares
- 5.9.– Señalización vial
- 5.10.– Gestión de los residuos
- Capítulo 6.– Eliminación de barreras arquitectónicas. Accesibilidad
 - 6.1.– Normativa aplicable
 - 6.2.– Requisitos de accesibilidad
- Capítulo 7.– Medidas necesarias para la integración ambiental en proyectos que desarrollen el POM

ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN

Las ordenanzas municipales de la edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

A continuación se establecen las condiciones morfológicas, técnicas y de habitabilidad, higiénicas, de los servicios, de accesibilidad, seguridad y estéticas que deben tener los edificios destinados a cualquier uso.

Condiciones morfológicas de los cuerpos volados.

Estas condiciones podrán alterarse si aparecen otros establecidos en la correspondiente norma zonal u ordenanza tipológica.

Condiciones generales.

1. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3 m sobre cualquier punto de la acera o terreno en su caso.

2. Los vuelos y miradores acristalados podrán sobresalir como máximo 1/10 del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 1,00 m. El saliente quedará separado como mínimo 0,60 m de las medianerías.

3. En las calles de anchura inferior a 4 m se prohíbe cualquier tipo de vuelo excepto los aleros y cornisas. En cualquier caso el vuelo máximo será de 0,30 m.

4. Además de las limitaciones anteriores, los vuelos deberán retranquearse como mínimo 0,20 m del borde de la acera.

5. El vuelo de cornisa + aleros podrá sobresalir un máximo de 0,30 m del máximo permitido en la fachada.

Salientes.

Se permitirán salientes de jambas, molduras, pilastras, vierteaguas, alféizares, dinteles, etc., que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m sobre la fachada. El saliente máximo de cornisa será de 0,15 m.

Vuelos en patios.

En los patios no se permite ningún tipo de salientes o vuelo y cobertura que disminuya o altere las condiciones mínimas de diámetro, superficie y fondo máximo edificable.

Condiciones morfológicas de las cubiertas.

Estas condiciones podrán alterarse si aparecen otras establecidas en la correspondiente norma zonal u ordenanza tipológica.

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 50 %. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Queda prohibida la elevación del borde de alero sobre la altura máxima permitida.

2. Se prohíben las faldas de cubiertas realizadas con fibrocemento, plástico o aluminio como materiales vistos.

3. El material de cobertura será preferentemente teja cerámica de color rojo, teja árabe o similar. No obstante, se permite la utilización como material de cobertura de panel sándwich imitación teja, u otras soluciones constructivas similares o novedosas que pudieran existir en el mercado.

4. Los cuerpos contruidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados bajo la misma. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

Condiciones técnicas y de habitabilidad.

Las presentes condiciones tienen por objeto establecer los estándares mínimos para garantizar los niveles necesarios de confort en las edificaciones.

Condiciones acústicas.

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de condiciones acústicas en los edificios contenidas en la DB-HR del CTE.

Se considerará que una actividad es incompatible con el uso residencial (a los efectos de autorizarla como uso compatible) si transmite un ruido superior a 55 dB al exterior de las instalaciones. Dicha condición se exigirá en la concesión de licencias de actividad.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido).

Condiciones térmicas.

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en las Normas Básicas DB-HE del CTE sobre condiciones térmicas en los edificios.

Condiciones de accesibilidad.

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de accesibilidad contenidas en las Normas Básicas DB-SUA del CTE sobre condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad en los edificios.

Asimismo, serán de aplicación las condiciones establecidas en la normativa sectorial vigente.

Condiciones de superficie y programa de vivienda.

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m² y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.

2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio o sirva de paso al cuarto de baño o aseo.

3. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E + C + K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

Viviendas	E (m ²)	E+C+K (m ²)
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20



Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	24

4. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m², de los cuales podrá corresponder 5 m² a la cocina y 2 m² a la terraza tendadero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.

5. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m² y de 2 camas de 8 m². En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².

6. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m, salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,00 m.

7. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m².

Condiciones higiénicas.

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios. Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación. En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal.

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcada a las vías o espacios públicos o abiertos.

2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, excepto cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.
- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
- Iluminación directa de todas las habitaciones.

– Casos en que la edificación se produzca en terrenos en pendiente, se cumplirá en todo caso lo establecido en las Normas Urbanísticas del POM. En el cómputo de edificabilidad se tendrá en cuenta que los sótanos y semisótanos de la calle de mayor cota se consideran excluidos de cómputo si no sobresalen más de 1,00 m de la cota de rasante.

3. Se procurará que toda la vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.

4. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de iluminación.

5. En las cocinas será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación forzada y evacuación de humos hasta la cubierta.

6. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá asimismo de un sistema de ventilación hasta cubierta tipo “shunt”, independiente de otros sistemas de ventilación y evacuación de humos y gases.

7. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc., tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.

8. Solo se permitirán cuadras o establos en las viviendas rurales alejadas del núcleo urbano. En estos casos, estos locales deben estar aislados de aquellas, teniendo entradas independientes.

Condiciones de los servicios de la edificación.

Condiciones generales.

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.

2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.

3. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc.) se dispondrá de un aseo con retrete y lavabo si la superficie es inferior a 100 m². Si la superficie supera los 100 m² deberán disponerse dos aseos. En todo caso se dispondrá

un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales, sin contravenir otras disposiciones en materia de seguridad laboral existentes.

4. Cada uno de los retretes y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.

5. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas sépticas, salvo que sea imposible conectar a la red general de saneamiento y siempre que esté justificado. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.

6. El sistema de cierre de los retretes será siempre hidráulico.

7. Los cuartos de aseos deberá ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.

8. El acceso a cualquier estancia (excepto despensas) se realizará siempre a través de espacios reservados al efecto (vestíbulo, pasillos...), nunca por otras dependencias vivideras (dormitorios, cocinas,...). Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseos completos, uno de ellos podrá tener acceso a través de un dormitorio.

Servicios de la edificación.

Abastecimiento de agua.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente en cantidad suficiente para las necesidades de su uso. En edificios de viviendas la dotación mínima será de 220 litros por habitante y día y máxima de 250 litros por habitante y día, y la red abastecerá los locales de aseo y preparación de alimentos.

No se concederán licencias para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el abastecimiento y caudal suficiente, mediante la red municipal u otro sistema distinto, debiéndose acreditar la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano, tal como estipula en la reglamentación técnico sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público (RD 1138/1990, transcripción de la directiva 80/788 de la CEE).

Energía eléctrica.

Todos los edificios contarán con instalación interior de energía eléctrica. Dicha instalación se abastecerá bien mediante conexión a la red general o bien mediante sistemas propios de generación.

Se deberá cumplir en cualquier instalación de este tipo el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y demás disposiciones aplicables.

Se exigirá la puesta a tierra en todo edificio de nueva construcción de las instalaciones y estructura del mismo.

Telecomunicaciones.

En todo edificio de vivienda colectiva, de nueva construcción deberá preverse las canalizaciones de acceso a los servicios de telecomunicaciones, con independencia de su conexión a la red general.

Evacuación de aguas pluviales.

La evacuación de las aguas pluviales se hará de modo que se hagan llegar a un sistema de atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano.

Solamente en el caso de que no existiera servicio de alcantarillado de pluviales, en calles existentes se permitirá el vertido por encima de la acera, aunque se deberá intentar modificar cuanto antes las aceras, e intentar que el vertido vaya por debajo de la acera hasta la cuneta o calzada.

Para calles de nueva construcción no se permitirá en ningún caso que el vertido sea por encima de la acera, debe de ir siempre por debajo de la acera al canal de pluviales.

Evacuación de aguas residuales.

La evacuación de aguas residuales se hará directamente al alcantarillado.

Las aguas residuales industriales o aquellas que por sus características especiales no deban ser recogidas por el servicio general de alcantarillado, deberán contar con un sistema de depuración aprobado por los organismos competentes.

Evacuación de humos.

Cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrá ser evacuado libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos y chimeneas que se ajustarán a la legislación en vigor. Del mismo modo se prohibirá cualquier tipo de emisiones contaminantes que afecten a la salud de las personas o la riqueza vegetal o animal.

Se atenderán este tipo de actividades a lo estipulado por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Ventilación, calefacción y aire acondicionado.

Todo local previsto para una estancia prolongada de personas contará con sistemas de calefacción y ventilación de modo que se garantice la permanencia de la temperatura ambiente fijada por la normativa correspondiente.

La salida de gases calientes de los aparatos de aire acondicionado no se hará directamente a la vía pública sino que deberá evacuarse mediante conductos hasta la cubierta del edificio o bien al patio de luces correspondiente. En caso de no ser posible la evacuación de este modo, se permitirá efectuarla sobre la vía pública, no pudiéndose hacer nunca a una altura inferior a tres metros, medidos desde la rasante de la acera, y siempre que no invadan la calzada.

Aparatos elevadores.

Será recomendable su instalación en aquellos edificios destinados a viviendas colectivas con más de una planta de cualquier uso. El número de aparatos-elevadores se fijará en función de las características y capacidad del edificio en cuestión.

El acceso al ascensor en planta baja deberá cumplir con la normativa sobre accesibilidad a la edificación, en especial con el artículo 14.2 de la Ley de Accesibilidad y el 30 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Cuando se instale un ascensor en un edificio de uso privado destinado a viviendas, se deberá disponer de un itinerario practicable que una los módulos del edificio y las viviendas con las dependencias de uso comunitario.

Aparcamientos.

Dotación.

En ausencia de una dotación más restrictiva en la legislación vigente, habrá de reservarse la siguiente proporción de plazas de aparcamiento privado interiores a la parcela (para todo tipo de edificios, ya sea en suelo urbano, urbanizable o rústico), a aplicar a obras de nueva edificación:

– En edificios de uso residencial:

– 1 plaza por cada 100 m² de techo potencial, si la superficie media de la vivienda es inferior a 120 m²; o 1 plaza por vivienda (la que resulte más restrictiva).

– 1,5 plazas por cada 150 m² de techo potencial, si la superficie media de la vivienda es superior a 120 m²; o 2 plazas por vivienda (la que resulte más restrictiva).

– En edificios de uso industrial, terciario o dotacional:

– 1 plaza por cada 200 m² de techo potencial.

El número de plazas de aparcamiento exigido por esta dotación se puede reducir en los siguientes casos:

a) Cuando la geometría de la parcela sea tal que para cumplir se obligue a la construcción de más de una planta de sótano, limitando el número de plazas a las contenidas en dicha planta, siempre que ocupen toda la parcela.

b) No se exige plaza de aparcamiento en ampliación de edificios que supongan ampliación de las viviendas existentes.

c) Por condiciones geométricas del edificio sea imposible garantizar el acceso a las mismas.

En aquellas zonas donde sea obviamente imposible el acceso rodado por motivos topográficos o por una especial configuración del viario, así como en aquellos solares donde, debido a una especial tipología o definición formal, se haga difícil o imposible la instalación de los aparcamientos correspondientes, no se exigirá el establecimiento de plazas de aparcamiento.

En las plantas bajas del edificio, tampoco se aconseja esta dotación, salvo en vivienda unifamiliar que sí podrá incluirse.

Los garajes y aparcamientos colectivos se consideran edificios de uso público, según el artículo 11 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que son de aplicación los artículos 15 y 26 del mismo, en cuanto a número de plazas accesibles y a las medidas que deben tener.

Ubicación.

El aparcamiento podrá situarse en alguno de los siguientes lugares:

– En el interior de la propia parcela, bien sea en espacio abierto y descubierto o edificado.

- En un espacio comunal, libre o cubierto.
- Integrado en el resto de la edificación.
- Bajo rasante, en patio de manzana o espacios libres privados.

Dimensiones del aparcamiento.

Las dimensiones de una plaza de aparcamiento serán las correspondientes a un rectángulo plano de 2,50 x 5 m, con los accesos debidamente resueltos.

Garajes.

Se autorizará la instalación de garajes en:

- Plantas bajas y bajo rasante de los edificios.
- Edificaciones bajo los espacios libres de parcela.
- Edificios exclusivos.

Los accesos de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o edificios contarán con una horizontal de espera de 5 m de longitud por 3 metros de anchura libre que se ampliará a 4 metros de anchura para calles menores de 4 metros, tanto en el caso de que el acceso se realice mediante rampas o mediante montacoches, y ya sea el aparcamiento en planta bajo o planta bajo rasante. Se permitirá el rebajado de los bordillos de las aceras para suavizar el acceso a los garajes. Las rampas de acceso a garajes no sobrepasarán una pendiente del 16 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos (medido en la línea media), con un radio de curvatura mínimo igual a 6 metros en el eje.

La altura libre mínima en garajes será de 2,25 m.

En garajes subterráneos se preverá la ventilación natural o forzada de modo que se respeten los estándares definidos por la normativa vigente. En caso de que la ventilación sea natural se dispondrá de 1 m² de sección de chimenea por cada 200 m² de superficie del garaje en cuestión.

En caso de ser ventilación forzada, se instalarán los dispositivos necesarios para garantizar, al menos, seis renovaciones por hora, no existiendo en ningún caso menos de dos dispositivos de extracción de gases.

Todo garaje subterráneo dispondrá de la red de saneamiento, con sumideros y sistemas, de evacuación precisos, si no hay cota para evacuación al alcantarillado se dispondrá de foso de grasas y bombas de achique que garantice la evacuación a la red general de alcantarillado. Antes de la acometida a dicha red se instalará en cualquier garaje, sea subterráneo o no, un separador de grasas y fangos.

Condiciones de accesibilidad.

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen. En general, deberá cumplirse el documento básico DB-SUA 9, y, en particular, el artículo 1.1º "condiciones funcionales"; así como el código de accesibilidad de C-LM.

Se deberá cumplir la legislación vigente respecto a supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas:

a) Normativa estatal:

– Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos, publicada en el BOE el 30 de abril de 1982.

– Ley 15/1995 de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

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

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

– Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

b) Normativa autonómica:

– L. 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, publicado en el BOE el 9 de febrero de 1995.

– D. 158/1997, de 2 de diciembre, sobre Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Condiciones de seguridad.



Condiciones generales de protección.

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,95 m de altura como mínimo.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados o armados.

En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

Condiciones de protección contra incendios.

Toda nueva construcción deberá adoptar todas las medidas de protección contra incendios establecidas en el documento básico de seguridad frente a Incendios del Código Técnico de la Edificación (Documento Básico SI Seguridad contra Incendio de CTE), y las posibles ordenanzas municipales sobre la materia.

Condiciones estéticas.

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la estética urbana en general.

Condiciones generales.

1. Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se suscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.

2. Las condiciones estéticas establecidas en los artículos siguientes serán de aplicación con carácter orientativo, siempre que se justifique expresamente el cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el párrafo primero de este artículo. En todo caso se justificarán las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.

3. Estas condiciones generales serán complementadas por las normas zonales correspondientes y las ordenanzas municipales de la edificación.

4. Se deberá adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable.

Fachadas.

1. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados, cara vista o de piedra.

2. Se recomienda que los revocos enfoscados y enlucidos vayan pintados con colores claros, ocre, tierras, blancos y en general los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.

3. No están permitidos los tendederos de ropa en fachadas a la calle.

Huecos en fachada.

Los huecos de fachada serán integrados en la composición general del edificio. Los huecos de planta baja deberán corresponder al resto de la fachada.

Locales en planta baja.

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberá figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.

Toldos, marquesinas y repisas.

1. Se permiten los toldos y marquesinas de carácter fijo.

2. Se respetarán los colores utilizados por otros ya situados en el mismo tramo de la calle en la que se ubiquen.

Obras de reforma.

En las obras de ampliación y reforma se respetarán los materiales originales de la fachada salvo que su adquisición no sea posible, en cuyo caso se admitirá el revoco, enfoscado o enlucido.

Carpintería y cerrajería.

1. Para la carpintería exterior se permiten las carpinterías metálicas, de madera, PVC, pintadas, de aluminio lacado y anodizado y plástico.

2. La cerrajería de balcones y balaustradas será preferentemente metálicos y pintados. Deberán primar en su diseño criterios de sencillez y respeto a las soluciones tradicionales del lugar.

3. La cerrajería de seguridad en los huecos de fachada será con enrejado fijo de hierro, reproduciendo formas y modelos tradicionales utilizados.

4. Se permite la instalación de rejas en los huecos de fachada, con motivos decorativos similares a los tradicionales utilizados.

Conducciones eléctricas y telefónicas.

Se procurará empotrar u ocultar en los paramentos las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

Medianerías.

1. Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamiento de fachada.

2. Se debe aplicar un tratamiento adecuado a las medianeras que garantice el aislamiento necesario en condiciones de calidad ante las adversidades climáticas.

Vallas y cerramientos.

Toda propiedad privada en suelo urbano deberá estar vallada, de manera que se delimite su extensión y sus límites con otras parcelas y con los espacios públicos.

En el caso de que la tipología de la edificación lo permita, los cerramientos de parcela serán hasta 1,00 m de altura (enfoscados, enlucidos y/o pintados cuando fuera preciso) y el resto de cerrajería o vegetación hasta altura total de 2 m; o bien de fábrica de ladrillo/piedra (también enfoscados, enlucidos y/o pintados) hasta una altura máxima de 2,50 m.

En viviendas aisladas, se permiten cerramientos de parcela opacos en su totalidad hasta una altura tal que se impida el fácil acceso al interior de la misma, siempre que esta se trate como una fachada.

Se admiten cerramientos temporales de parcela, con otros materiales diferentes, como las mallas metálicas. La duración máxima de este cerramiento será la misma que la duración máxima de la actuación edificatoria o urbanizadora que se esté ejecutando en la parcela, duración que vendrá expresamente indicada en la licencia o autorización correspondiente.

Se permitirán vallas de mayor altura, siempre que se justifique razonadamente el exceso de altura respecto a la estipulado en este apartado.

Zócalos.

1. Se podrán colocar zócalos en la planta baja de la fachada.

2. Los zócalos serán aplacados de piedra natural o artificial, ladrillo cara vista, enlucidos o pintados de colores en consonancia con otras edificaciones del entorno.

3. Se prohíben materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada como terrazo y azulejo.

Muestras, banderines y anuncios publicitarios.

La instalación de anuncios publicitarios constituye una actividad que incide considerablemente en la estética urbana.

Se permiten en suelo urbano con calificación residencial para publicitar la promoción de la construcción de la parcela sobre la que se sitúen y previa acreditación de la solicitud de la licencia de obras correspondiente.

Se autorizará la instalación de soportes publicitarios exteriores en precario y siempre que no perjudiquen las luces o vistas de edificaciones residenciales.

Se prohíben los anuncios estables en telas u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

Las muestras no se permiten en recintos históricos ni en edificios catalogados excepto con letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.

En los edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial podrán instalarse muestras en fachadas con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni huecos. Esta excepción no se aplicará en recintos históricos ni en edificios catalogados.

Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres metros sobre la rasante.

Los diseños y construcciones de las carteleras y de sus elementos deberán reunir las necesarias condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, correspondiendo a sus titulares el mantenimiento permanente de dichas condiciones.

Medidas aplicables a construcciones próximas a las carreteras.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido).

ORDENANZA PARA USO RESIDENCIAL

Esta Ordenanza complementa lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en la ordenación detallada, ordenanzas tipológicas para las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial.

Introducción.

Las siguientes especificaciones serán de aplicación en las ordenanzas tipológicas MC, EAA y EAE del título V del documento número 5: Normas urbanísticas.

Condiciones morfológicas.

Son aquellas que limitan la forma de las edificaciones. Se concretan en la ordenanza tipológica correspondiente, en el capítulo 1 de estas ordenanzas o en los planeamientos de desarrollo, y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este apartado.

Condiciones estéticas.

Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se suscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.

Deberán justificarse las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.

Medianerías.

Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán quedar enfoscadas y pintadas en los mismos colores que el resto de la edificación.

Instalaciones.

– Las antenas de TV/FM deberán situarse en lugares que no resulten visibles desde la vía pública siempre que resulte posible.

– Los conductos de evacuación de humos adosados al exterior de las viviendas deberán realizarse en materiales que presenten acabados similares a los de la edificación. En el caso de que esto no fuera posible habrá que ubicarlos en chimeneas de obra o prefabricadas realizadas al efecto.

– Los equipos de climatización que precisen la colocación de elementos en el exterior deberán situarlos en lugares no visibles desde la vía pública (en cubierta o en fachadas posteriores), siempre que sea posible.

– Se deberá empotrar u ocultar en los paramentos las líneas de conducción de energía eléctrica, las redes telefónicas y las bajantes de pluviales.

Gárgolas.

– Deberán ser de material pétreo o prefabricado, de aspecto acorde con el resto de materiales de la edificación. Queda prohibido el uso de tubos de cualquier material para su realización.

– Su tamaño será suficiente para la correcta evacuación de las aguas, y su diseño no debe favorecer la formación de tapones o depósitos en su interior. Tendrán un vuelo suficiente para garantizar que no se vierte el agua sobre los paramentos verticales inferiores. Este vuelo no será inferior en ningún caso a veinte (20) centímetros.

Salientes.

– Se permitirán salientes de jambas, molduras, etc., que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m sobre la fachada.

– El saliente máximo de cornisa será de 0,15 metros.



– Se deberán utilizar formas y geometrías sencillas para la realización de las cornisas.

Pilares.

Los pilares que resulten vistos deberán presentar un acabado acorde con el resto de la edificación.

Toldos.

Se permitirá la colocación de toldos y pérgolas siempre que su color y materiales sean concordantes con los de la edificación.

Zócalos.

Para viviendas alineadas a vial o viviendas adosadas en hilera será de aplicación lo siguiente:

– Podrán sobresalir un máximo de 0,05 m sobre la fachada.

– No sobrepasarán el metro de altura, salvo que exista un motivo que lo justifique.

– Deberán ser de revoco (enfoscados o enlucidos) o de aplacado de piedra natural, piedra artificial o ladrillo cara vista.

– Se prohíbe la realización de zócalos con cualquier tipo de baldosa.

Chimeneas.

– Las chimeneas situadas en cubiertas deberán estar realizadas en obra de fábrica y contar con remate en la parte superior. Este remate deberá ser de tejas o de piezas apilables de hormigón prefabricado.

– Se prohíbe la colocación de chimeneas de tubo metálico o de fibrocemento que puedan resultar visibles desde la vía pública.

– Se prohíbe anclar antenas u otro tipo de elementos a las chimeneas.

– La ubicación de las chimeneas no podrá suponer en ningún caso un peligro para las personas que circulen por la vía pública o para las parcelas colindantes, y su orientación y altura deberán evitar que produzcan molestias de humos y olores en el entorno. Su altura deberá ser al menos superior en 1 metro sobre la parte superior de cualquier hueco de fachada o patio en un radio de 25 metros.

Colores.

– Se recomienda que los revocos enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocres, tierras, blancos y, en general, los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.

– Se recomienda emplear un color que contraste con el de las fachadas para el acabado de aleros, molduras que enmarquen huecos, y zócalos o muretes bajos.

Materiales.

Para viviendas alineadas a vial o viviendas adosadas en hilera será de aplicación lo siguiente:

– Las cubiertas se realizarán con teja preferentemente cerámica, de color rojo, teja árabe o similar. No obstante, podrá usarse panel sándwich imitación teja u otras soluciones constructivas similares o novedosas que pudieran existir en el mercado.

– Todas las fachadas, cerramientos y muros divisorios que hayan de quedar vistos deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados, o de piedra.

– Se prohíbe colorear las juntas de la fábrica de piedra.

– Se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y anodizado y plástico. Se prohíbe expresamente la colocación de persianas y elementos enrollables cuya caja resulte vista desde el exterior. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc., debiendo presentarse anteproyecto en el Ayuntamiento para su aprobación. En general, los portones, puertas de acceso a viviendas y demás carpinterías exteriores, deberán ser preferentemente de madera, en su diseño primarán criterios de sencillez, y seguirán las pautas estéticas de las tradicionales en la zona

– Se podrá permitir la sustitución o restitución de piezas con molduración de carácter arquitectónico no ornamental (cornisas, impostas, pilastras, etc.) cuando se conozca el dato cierto de su existencia y se conserven restos que permitan una restitución segura de la trama compositiva, pero en ningún caso se admitirán estas soluciones si se tratara de reconstruir y ampliar cuerpos existentes.

– Las rejas y verjas metálicas deberán respetar los diseños tradicionales existentes en la zona.

Balaustradas y barandillas.

Se permite el empleo de barandillas de fábrica y de barandillas metálicas o de madera, siempre que en su diseño primen criterios de sencillez y siga las pautas estéticas de las tradicionales en la zona.

Celosías.

Deberán ser metálicas o basándose en elementos prefabricados (cerámicos, de hormigón o piedra artificial), pero siempre en concordancia estética con el resto de la edificación.

Huecos en fachada.

Deberán estar integrados en la composición general del edificio. Todos los huecos irán provistos del correspondiente vierteaguas.

Decoración publicitaria.

Se tendrá en cuenta lo especificado en el apartado 1.8.11. del presente documento.

De lo expuesto se deduce que para la tipología de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las condiciones generales de la edificación y en la norma zonal u ordenanza tipológica correspondiente, dejando un mayor grado de libertad a la hora de la composición del proyecto arquitectónico, no obstante se deberá justificar siempre en dicho proyecto, que las soluciones propuestas armonizan con el entorno natural y urbano en el que se encuentran garantizando en cualquier caso el enriquecimiento de estos, desde el punto de vista estético, arquitectónico y de la buena construcción.

ORDENANZA PARA USO INDUSTRIAL

Estas ordenanzas complementan lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en la Ordenación detallada, en las ordenanzas tipológicas. En el caso de existir alguna contradicción primará lo especificado en la correspondiente Ordenanza tipológica.

Condiciones morfológicas.

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al plano de urbanización del proyecto de la zona industrial, ateniéndose a la categoría de las vías de acuerdo con las siguientes normas:

a) En parcelas con fachadas a varias vías, los bloques representativos deberán ubicarse junto a las vías más representativas de acuerdo con el siguiente orden: Vías de tránsito rápido, vías de penetración, vías de distribución.

La fachada principal se dispondrá dentro de la alineación establecida.

Los retranqueos frontales:

* Industrias con fachadas a las vías de tránsito y penetración:

– Se retranquearán seis (6) metros como mínimo

* Industrias con fachadas a las vías de distribución:

– Se retranquearán tres (3) metros.

* Industrias de tercera categoría:

– Se retranquearán cinco (5) metros como mínimo respecto a las vías de tránsito y penetración, y tres (3) metros a las vías de distribución.

b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques. El retranqueo permitido con respecto a los salientes será inferior a cinco (5) metros y la edificación será continua.

c) En aquellas partes en que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, con retranqueo mínimo a partir del límite de la parcela de seis (6) metros en las vías de tránsito rápido y de penetración. En el resto, el retranqueo será el establecido en el apartado a).

El tipo de cerca frontal será de murete bajo de obra chapado o enfoscado, con valla metálica de tipo mallazo electro soldado, convenientemente acabada, y con postes de obra a intervalos constantes y suficientes. En cuanto a las cercas laterales y posterior, podrán ser de malla metálica convencional con postes de acero galvanizado.

Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, a zonas verdes o ambas. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración Urbánística actuante velará por el exacto cumplimiento de esta norma, debiendo en todo momento las determinadas como zonas verdes conservar este carácter con una vegetación suficiente y adecuada a estos fines.

Se aconseja rodear totalmente de arbolado de mucho porte las parcelas correspondientes al uso industrial (este consejo es extensivo a las industrias ya existentes en las proximidades del núcleo urbano).

Condiciones estéticas.

– Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

– Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.



– Los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

ORDENANZA PARA USO TERCIARIO

Estas ordenanzas complementan lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en la ordenación detallada, normas zonales. En el caso de existir alguna contradicción primará lo especificado en la correspondiente norma zonal u Ordenanza tipológica.

Condiciones morfológicas.

En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos escaleras y ascensores independientes. Se exceptúan los despachos y consultas profesionales.

La comunicación con las viviendas, escalera o portal, caso de existir, será a través de una habitación o paso intermedio con puerta de salida cortafuegos.

El área destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m². Se entenderá que esta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos. En cualquier caso, deberá señalarse mediante cartel visible el aforo máximo del local, calculado de la manera que reglamentariamente se determine por la legislación correspondiente.

La altura de los locales de uso público será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de 3 metros respectivamente. No se autorizará el uso terciario en ningún espacio bajo rasante (sótano o semisótano) si no está vinculado con la planta baja inmediatamente superior, desde la que tendrá acceso.

En establecimientos hosteleros, las dimensiones mínimas de los dormitorios serán las mismas que las aplicables a los dormitorios de las viviendas familiares.

Se autorizan entreplantas, pero no podrán superar en más del 30 % la superficie total del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 m, ni a 3,00 m por debajo.

Dispondrán como mínimo de los servicios sanitarios contemplados en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y en todo caso, de los siguientes: Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios se podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

En los locales que forman un conjunto como ocurre en los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

La luz y la ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad regulen en estas normas aparte de los que se estimen necesarios al Servicio Municipal contra Incendios. Todos los itinerarios interiores y de acceso al espacio público cumplirán lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, en particular en el documento DB-SI (seguridad en caso de incendio); así como en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

En los escaparates sitos en calles con tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de evitar deslumbramientos.

Condiciones estéticas.

Con carácter general serán de aplicación las mismas condiciones estéticas que para el uso residencial.

ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA URBANIZACIÓN

Definición.

Las ordenanzas municipales de la urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a las fases de proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

Disposiciones generales.

Ambito de aplicación.

Las presentes normas o condiciones generales de urbanización serán de aplicación obligatoria en los proyectos de urbanización o proyectos de obras que se redacten en ejecución del desarrollo del POM.

Se consideran de suma importancia las actuaciones sobre espacios públicos, equipamientos e infraestructuras, por la especial incidencia que los mismos tienen sobre el conjunto urbano a todos los niveles.

A tales efectos es de señalar la necesidad de conservar los espacios públicos que conforman la ciudad en su auténtico significado, debiendo evitarse las desfiguraciones y actuando en el sentido de ordenar y devolver significados perdidos o dotando de otros nuevos según las nuevas necesidades. Así, las actuaciones en tales espacios públicos tendrán presente la conservación de la vegetación existente, la dotación de arbolado, aparcamientos, alumbrado, mobiliario urbano, pavimentación, etc., siempre con diseños y materiales acordes con el carácter y significación de los conjuntos sobre los que se actúa.

También afectan estas ordenanzas a los espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de estas ordenanzas los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

Grado de urbanización.

En cumplimiento de las condiciones definidas por las instrucciones técnicas del planeamiento para solares, los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado de aceras (cuando las aceras existan).
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telefonía.

Documentación y requisitos.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de vialidad, infraestructuras básicas, etc.

Los proyectos de urbanización y de obras que se redacten para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, en el suelo urbano, se sujetarán a las disposiciones contenidas en el capítulo 5 del Título I del documento número 5 de este Plan de Ordenación Municipal, y deberán ser aprobados por los organismos competentes y por el Ayuntamiento.

Todo proyecto deberá incluir al menos los siguientes documentos:

1. Memoria.

En ella se describirá la situación actual, las características y la justificación (ambiental, estética y funcional) de las soluciones adoptadas, y el tipo de elementos y materiales empleados. En la descripción del proyecto se incluirá la definición de las obras, instalaciones y servicios necesarios. También contendrá un anejo con los cálculos justificativos pertinentes.

2. Planos:

- Plantas generales (de las distintas redes, y de las plantaciones, en su caso).
- Planos de situación de los distintos elementos: Captaciones, depósitos, conducciones, depuradora, etc.
- Secciones (perfiles longitudinales y transversales).
- Detalles y otros especiales que resulten necesarios para la adecuada definición del proyecto.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obras (incluso de las plantaciones, en su caso).
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de condiciones técnicas.

5. Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

Abastecimiento de agua.

Condiciones sanitarias.

Las aguas que se destinan al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias de potabilidad química y bacteriológica que se marcan en la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el RD 928/1979, de 16 de marzo, RD 1138/90, de 14 de septiembre y en el RD 140/2003 de 7 de febrero.

Si fueran necesarios pozos de abastecimiento de agua potable, estos se situarán a más de 50 metros de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de este.

Depósito de abastecimiento de agua.

1. Se precisará la instalación de un depósito regulador cuando no exista un sistema de abastecimiento continuo o cuando, en caso de existir, no tenga presión suficiente y se trate de poblaciones mayores de 500 habitantes.

2. Dicho depósito será capaz de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

3. Se justificará documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día.

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos residenciales se resolverá desde la red municipal.

Red de distribución.

1. La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables.

2. Las conducciones se situarán bajo las aceras pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar cortar el firme de la calzada.

3. No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm, excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

4. La red de distribución podrá ser ramificada o mallada. Se utilizará preferentemente la red mallada.

5. La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a. ni inferior a 18 m.c.d.a.

6. Se colocarán bocas de riego cada calle situadas en las aceras, próximas al bordillo, y en las zonas de paso de jardines. Si hubiera más de una boca de riego, se colocarán al tresbolillo.

7. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso normalizadas y se colocarán llaves de desagüe ubicadas en arquetas registrables.

8. Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será nunca inferior a 10 atmósferas.

9. En áreas industriales se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

Profundidad y separación a otras instalaciones.

1. Las conducciones estarán separadas de las canalizaciones de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas medidas en cm:

	Distancia horizontal	Distancia vertical
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20
Alcantarillado	60	50
Telefonía	30	30
Gas	50	50

2. Las conducciones de agua siempre quedarán por encima de las de alcantarillado.

3. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías contra el tráfico rodado y otras cargas exteriores así como de las variaciones de temperatura. La profundidad mínima bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías a la superficie no será inferior a 1 metro. En aceras este recubrimiento mínimo podrá reducirse hasta 0,60 m.

4.- Se recomienda en los cruces de calzada la protección de estos de arena y hormigón.

Instalación de hidrantes de incendios.

Se cumplirá la normativa vigente de protección contra incendios y en particular el Documento Básico de



Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación, en cuanto a condiciones de instalaciones en núcleos urbanos. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente (no debe ser mayor de 200 metros y ningún edificio diste más de 100 m de un hidrante).

Consumo diario y caudal punta.

1. El consumo diario y caudal punta total se calculará multiplicando el número de viviendas de cálculo por las dotaciones de la siguiente tabla (considerando una media familiar de 4,2 personas, teniendo en cuenta los habitantes de temporadas estivales):

	Hasta 6.000 hab.
Dotación l/vivienda/día	1.050
Caudal punta l/vivienda/seg.	0,050

2. Para obtener el número de viviendas de cálculo se sumarán a las viviendas reales las equivalentes a otros usos según la siguiente tabla orientativa:

	Hasta 1.000 hab	De 1.000 a 6.000 hab.
Boca de incendios tipo 80	280	240
Piscinas públicas	250	215
Hoteles (cada 100 plazas)	100	90
Mercados (cada 100 puestos)	125	100
Hospitales (cada 100 camas)	155	130
Oficinas (cada 1.000 m ²)	40	35
Comercios (cada 1.000 m ²)	35	30
Colegios (cada 100 plazas)	20	17
Jardines (cada 1.000 m ²)	2	1,5

3. En el caso de existir instalaciones industriales en suelo urbano, el consumo diario y caudal puntal total se calculará multiplicando el número de hectáreas de la zona industrial destinadas a uso industrial por las dotaciones de la siguiente tabla:

	Industrias
Caudal punta l/ha/seg.	0,5

4. No deben existir instalaciones ganaderas en suelo urbano, en el caso de existir en suelo rústico se puede considerar el consumo de estos en las siguientes dotaciones de carácter orientativo:

Consumo de ganado	Dotación litro/cabeza y día
Avícola	5
Equino	75
Ovino	15
Porcino de engorde	10
Porcino de reproducción	20
Vacuno	90

Normativa aplicable.

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios del Código Técnico de la Edificación.

2. Se podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente en el proyecto redactado por técnico competente.

3. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en:

- Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (MOPU 1974).
- Norma UNE-EN 805 “Abastecimiento”.
- “Guía Técnica sobre Tuberías para el Transporte de Agua a Presión” (Cedex, 2003).

Acometidas.

Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia municipal.

1. Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

2. Se situará obligatoriamente una llave de paso en cada punto de toma a la red general, y esta deberá ser registrable desde la vía pública.

4. Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

5. Las acometidas podrán ser de tipo simple o doble, y se recomienda que se sean de polietileno.

Válvulas.

Las válvulas deberán ser fundición, y se aconseja que se sean de compuerta con cierre elástico.

Red de riego.

Para la red de distribución de agua de riego se aconseja utilizar tuberías de polietileno de alta densidad, con sus arquetas y válvulas correspondientes.

Para la programación del riego se aconseja utilizar electroválvulas y programadores.

Saneamiento y alcantarillado.

Trazado y características.

1. La red se diseñará siguiendo el trazado viario (discurrirá por el centro de la calle) o zonas públicas no edificables y siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle. Esta pendiente nunca será inferior al 0,5 % ni superior al 3 %.

2. En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,30 metros, (siempre que el colector al que va a ir lo permita), reforzarse con hormigón cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,30 m. de profundidad respecto de las aceras o de 1,50 m. respecto a calzadas.

3. Las conducciones se situarán, en cualquier caso, a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

4. Se utilizará preferentemente el sistema separativo, reutilizándose el agua, siempre que sea posible, para el riego de zonas verdes.

5. En la red de pluviales, deberá instalarse un sistema de pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrenado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90 % expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables, que evite que el agua vierta con grasas, aceites y otras sustancias que puedan ser arrastradas como consecuencia de la actividad que se desarrollara. Antes de realizar el vertido, se debería contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica.

6. En todo caso se deberá cumplir todo aquello que estimen oportuno los organismos competentes en materia de depuración y saneamiento además de respetar todo aquello recogido en la legislación vigente aplicable.

7. El cálculo y dimensionamiento de la red de saneamiento considerará un caudal de aguas negras igual al de abastecimiento, despreciando las pérdidas en las redes, si bien no es necesario diseñar el sistema respecto al caudal punta considerado en el abastecimiento.

8. El cálculo y dimensionamiento de la red de drenaje considerará un período de retorno mínimo de 10 años. La intensidad de lluvia podrá obtenerse por métodos estadísticos sobre los disponibles en estaciones meteorológicas próximas, o recurriendo a bibliografía como “máximas lluvias diarias en la España peninsular” (MFOM, 1999). Por su parte, el caudal de escorrentía podrá obtenerse mediante métodos hidrometeorológicos debidamente justificados, como el método racional (descrito en la instrucción de drenaje superficial 5.2 IC).

9. La velocidad máxima de evacuación estará comprendida entre 0,6 y 3 m/seg.

Elementos de la red.

1. Se colocará cámara de descarga en la cabecera de la red adosada al primer pozo de registro. Se colocarán sumideros para aguas de lluvia y riego por cada 600 m² y a separación máxima de 50 m. Se acometerán a pozos. Se colocarán pozos de registros en acometidas a la red, encuentro de conductos, cabeceras, cambios de pendiente, de sección o dirección, a distancia máxima de 50 m. En cambios de cota mayores de 80 cm se utilizarán pozos de resalto.

2. Los conductos pueden ser de hormigón, fibrotubo, PVC o fundición con medidas circulares u ovoides, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro, apisonadas.

3. Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

4. Podrán utilizarse los materiales prescritos en el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Depuración.

1. En ningún caso, dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni fosas sépticas, salvo casos debidamente justificados. Cuando el afluente vierta a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

2. El desagüe de canales domésticos se realizará a la red de alcantarillado previa colocación de rejillas de 2 cm de abertura máxima con retirada diaria de residuos.

3. En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo en la acometida, conforme a los criterios de la Consejería de Medio Ambiente.

4. Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

5. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior. Para verter al subsuelo en los casos que resulte admisible, deberán aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impactos negativos en los acuíferos subterráneos.

6. A la hora de diseñar las redes de evacuación de aguas de las zonas a urbanizar, sería conveniente proyectar tres redes para las distintas aguas que fluyen:

- Red de aguas grises (aquellas que provienen de los desagües de los aparatos sanitarios de aseo personal).
- Red de aguas negras, que llevará estas a la EDAR para su depuración.
- Red de pluviales (provenientes directamente de la lluvia), cuyo volumen podría destinarse al riego de zonas verdes.

Para el dimensionamiento e instalación de estas redes se deberían aplicar los criterios definidos en las guías de buenas prácticas de planeamiento urbanístico sostenible, proyectos de urbanización sostenibles y eficiencia energética en edificación, para reducir consumos mediante la reutilización de las aguas grises además de disminuir los caudales que llegan a las depuradoras.

Normativa aplicable.

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se procurará utilizar los criterios del Documento Básico de Salubridad (DB-HS) del Código Técnico de la Edificación.

2. Los correspondientes proyectos, redactados por técnico competente, podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

Acometidas.

1. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

2. El diámetro interior mínimo de acometidas domiciliarias será de 200 mm, y el de desagües de sumideros no será inferior a 250 mm.

3. Las arquetas de las acometidas se realizarán en las aceras, y no en el interior de la parcela.

Suministro de energía eléctrica.

Previsión de energía.

1. A efectos de previsión de cargas se consideran los siguientes valores:

Uso:	Potencia:
Viviendas	5.750, 9.200 w (según grado de electrificación)
Locales comerciales o de oficinas	100 w/m ² (mínimo por abonado de 3.000 w)
Industrias	125 w/m ²

2. Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se multiplicará el número de ellas por la demanda máxima prevista por vivienda. Este valor vendrá afectado por un coeficiente de simultaneidad que se calculará según la siguiente tabla:

N.º de abonados	Electrificación mín. y media	Electrificación elevada
2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,6	0,5
25	0,5	0,4

Potencia mínima por vivienda.

El grado de electrificación de las viviendas será el que de acuerdo con su utilización determine el propietario, sin embargo, como mínimo, dependerá de su superficie, según el siguiente cuadro.

Grado de electrificación	Superficie máxima (m²)
Básica (5.750 w)	150
Elevada (9.200 w)	200

Previsión de centros de transformación.

1. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de estos cuya previsión de cargas exceda 50 kVA, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión. El Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión o certificado de la empresa suministradora en el caso de que no sea necesario el centro de transformación.

2. Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano. En suelo urbano industrial se estará a lo que señale la normativa sectorial.

3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada.

4. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación. Cuando esto no resulte posible, su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Características de la red.

1. La distribución en baja tensión será preferentemente 380/220 V y el tendido de cables deberá ser subterráneo. Tan solo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional hasta que el Ayuntamiento lo considere, no corriendo en ningún caso a cargo de este las obras correspondientes. No obstante, sin perjuicio de lo anterior, podrá autorizarse el tendido aéreo cuando concurren especiales circunstancias de excepcionalidad que deberán quedar plenamente justificadas.

2. Cuando sean subterráneas, los conductores deberán instalarse en el interior de conductos enterrados a una profundidad mínima de 0,60 metros, estableciéndose registros suficientes y convenientemente dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente. Se colocarán arquetas de registro en todos los cruces.

3. Los centros de transformación y redes de distribución tienen el carácter de sistemas generales debiendo preverse, por el planeamiento, las reservas de suelo público necesarias.

Normativa aplicable.

El cálculo y ejecución de la red se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias que lo desarrollan.

Alumbrado exterior.

Condiciones estéticas.

Deberá tenerse en cuenta el que los puntos de luz contribuyan a la ambientación y ornato del lugar, armonizando con el carácter de la zona, ya que su estética tendrá en la mayor parte de los casos tanta importancia como sus características luminotécnicas. Tendrá función de elemento caracterizador del espacio urbano, tanto de día como de noche.

Nivel medio de iluminación.

En el cálculo del alumbrado se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y factor de uniformidad a adoptar según el tipo de espacio urbano:

Tipo de espacio urbano	Iluminación media (lux)	Factor de uniformidad
Travesía	22	0,30
Calle de tráfico rodado	12	0,25
Calle preferentemente peatonal	10	0,20
Plazas	12	0,25
Paseos	15	0,25
Parques	10	0,25

En cualquier caso se debe alcanzar un nivel de iluminación tal que garantice la seguridad vial y ciudadana, así como la orientación.

Sustentación.

1. Será obligatorio el uso de báculos o postes en las zonas que cuenten con acerado de ancho superior a 2,00 metros y donde la anchura de la vía lo demande, así como en los casos de paseos, plazas y parques.

2. Se prohíben las columnas en calles menores de 5 m, empleándose en estos casos faroles de diseño clásico sobre palomillas sujetas a fachadas.

3. Se permite la utilización de brazos murales en calles menores de 5 m. Esta colocación deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ello, las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

4. Se prohíbe la colocación de columnas en calles cuyo acerado sea inferior a 1,80 m. En este caso los faroles sujetos a fachada se deben situar a una altura del suelo superior a 2,20 m.

Luminarias y lámparas.

1. Igualmente se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, bien sea al tresbolillo o bien pareadas.

Debiendo colocarse al tresbolillo cuando la anchura de la calzada sea igual o inferior al doble de la anchura del punto de luz, y pareada en los demás casos. Como valores mínimos recomendados de la relación entre la altura del punto de luz y la anchura de calzada se dan los siguientes:

Disposición	Valor mínimo	Valor recomendado
Bilateral al tresbolillo	1/2	2/3
Bilateral pareadas	1/3	1/2

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla con esta disposición, para contribuir al cierre visual de la zona o polígono.

2. Como relación aconsejable entre la separación de los puntos de luz y su altura, en función de la iluminación media que se pretenda conseguir, se dan los siguientes valores:

Iluminación media (lux)	Relación separación/altura
De 2 a 7	De 4 a 5
De 7 a 15	De 3,5 a 4
De 15 a 30	De 2 a 3,5

3. La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

4. Las luminarias serán de distribución asimétrica y cerradas, por su mayor durabilidad y eficacia luminosa. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

5. Las farolas de báculo serán preferentemente de diseño clásico, en hierro fundido cuando para zonas

6. Las lámparas podrán ser de vapor de mercurio alta presión, color corregido o de halogenuros metálicos (estos últimos se recomiendan para resaltar entornos, edificios y obras públicas de interés).

Características de la red.

1. La red podrá ser subterránea o sobre fachada: En el primer caso los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido, y su sección no

será inferior a 6 mm². En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación que deberá ser extremadamente respetuosa con las edificaciones a las que se adose. La sección mínima de los conductores será de 2,5 mm².

2. Los centros de mando estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador.

3. Se valorará, con objeto de reducir el consumo, la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

4. Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras y ciudades, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Normativa aplicable.

1. Para el dimensionado de la red así como en la ejecución de la misma se utilizarán los criterios del CTE, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

2. El correspondiente proyecto, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

Previsión de centros de transformación.

Si la instalación tiene una previsión de cargas superior a 30 KVA de potencia instalada, se deberá cumplir con todos los requisitos en el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión.

Redes de telefonía, comunicaciones por cable y distribución de gas.

Condiciones generales.

– Todas las instalaciones serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras y no bajo la calzada (siempre que la anchura de la acera lo permita).

– Todas las acometidas o enganches a los servicios anteriores deberán contar con la conformidad previa de la compañía suministradora del servicio, y tendrán que cumplir con las especificaciones de la misma y con la normativa vigente en cada caso.

– Las operaciones en las distintas redes (implantación, acometidas, instalaciones particulares, etc.) deberán ser realizadas por la compañía suministradora o por cualquier entidad técnica que cuente con la autorización pertinente en cada caso (según las especificaciones de las Consejerías de Industria y de Ciencia y Tecnología).

– Cualquier proyecto para la implantación de estas redes deberá incorporar el preceptivo Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Red de distribución y dispersión de telefonía.

Se deben establecer registros suficientes y convenientemente dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente.

1. Acera de 2,5 a 3 metros.

– La canalización irá enterrada a un mínimo de 0,60 metros por debajo de la cota de la acera.

– La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,20 metros.

– Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

2. Acera de menos de 2 metros.

– La canalización irá enterrada a un mínimo de 1 metro por debajo de la cota de la calzada.

– La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,40 metros.

– La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,50 metros, salvo que no existan otras canalizaciones más próximas al mismo, en cuyo caso se podrá reducir esta distancia en 0,5 metros.

– Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

Red de comunicaciones por cable.

Se deben establecer registros suficientes y convenientemente dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente.

1. Acera de 2,5 a 3 metros.

– La canalización irá enterrada a un mínimo de 1 metro por debajo de la cota de la calzada.

– La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,40 metros.



- La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,00 metro.
- Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

2. Acera de menos de 2 metros.

- La canalización irá enterrada a un mínimo de 1 metro por debajo de la cota de la calzada.
- La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,20 metros.
- La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,90 metros, salvo que no existan otras canalizaciones más próximas al mismo, en cuyo caso se podrá reducir esta distancia hasta 1,00 metro de distancia del bordillo.

- Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

Red de distribución de gas.

Acera de 2,5 a 3 metros:

- La canalización irá enterrada a un mínimo de 0,60 metros por debajo de la cota de la acera.
- La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,45 metros.
- Los bordes de la excavación se situarán a 1,05 metros de la fachada y a 1,50 metros del bordillo de la acera.

- Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

Acera de menos de 2 metros

- La canalización irá enterrada a un mínimo de 1 metro por debajo de la cota de la calzada.
- La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,50 metros.
- La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,00 metro, para no afectar a la franja donde se ubican los sumideros de rígora (recogida de aguas pluviales).

- Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

Condiciones generales.

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a este una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la trama urbana. Los pavimentos serán de alguno de estos tipos:

- Pavimento bituminoso o aglomerado asfáltico.
- Adoquinado de piedra.
- Enlosado de piedra.
- Enmorrillado de cantos rodados sobre solera.
- Ladrillo macizo a sardinell.
- Hormigón tratado en vías de circulación rodada.
- Baldosa hidráulica antideslizante.
- Terriza*.
- Cualquiera de las combinaciones con las soluciones anteriores.

* Este pavimento se podrá colocar en parques y jardines siempre y cuando sea un pavimento de material granular, no arcilloso, compactado con un 90 % de próctor modificado.

Parques.

1. Se consideran como parques los espacios libres de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería.

2. Se deberá mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra.

3. El trazado se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

4. La pavimentación deberá ser preferentemente terriza pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.

5. Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

6. La jardinería, y fundamentalmente las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.

7. Se evitará la utilización de agua potable en el riego de jardines y zonas verdes. Se intentará reutilizar el agua depurada o de lluvia para el riego de zonas verdes. Se deberá tener autorización por parte de la Confederación Hidrográfica.

8. Se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped). Se emplearán abonos de liberación lenta.

9. Un espacio de uso público se considera accesible si reúne las siguientes condiciones de accesibilidad:

– Dispones de un itinerario accesible que permita un recorrido por el interior del mismo, y el acceso a los elementos singulares del espacio y a los servicios higiénicos, según las prescripciones del apartado 1.1 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

– Los elementos de urbanización del citado itinerario son accesibles según las prescripciones del apartado 1.2 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

– El mobiliario urbano es accesible según las prescripciones del apartado 1.3 del Anexo 1 lo previsto en el artículo 16 del Decreto 158/1997.

Paseos.

Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Predominio de la pavimentación dura de carácter peatonal: Piedra, hormigón prefabricado o lavado, o baldosa hidráulica antideslizante, adoquín cerámico. En su defecto o combinado con esta se admite la pavimentación terriza.

b) La jardinería se basará en alineaciones de árboles y, en su caso, pequeños parterres longitudinales en las lindes de separación con el tráfico rodado.

c) El diseño de todo el itinerario será tal que permita su reconocimiento y seguimiento. Se cuidará especialmente la pavimentación e iluminación.

Plazas.

1. Tendrán esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles.

2. Se aplicará en las mismas los siguientes criterios:

a) Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal, empedrado, hormigón prefabricado o lavado, adoquín cerámico o baldosa hidráulica antideslizante. Cuando no se distinga mediante bordillos la zona de tráfico de la zona de peatones se irá a una pavimentación que aunque resista bien las cargas del tráfico no invite a la velocidad: Adoquinado, empedrado, mixto, etc.

b) La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.

c) El mobiliario urbano al igual que en parques y paseos estará compuesto de bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioscos de música, etc. y elementos focales que determinen la composición.

Tramos urbanos de carreteras.

1. Se entiende por tramos urbanos de carreteras la calle que atraviesa o bordea un núcleo de población con un tráfico de carácter interurbano.

2. Los tramos urbanos de carreteras se ajustarán a las siguientes características:

– Deben contar con una anchura mínima de calzada de 10 metros y aceras de 2 metros.

– En el caso que los tramos urbanos de carreteras tengan al mismo tiempo carácter de calle principal, la pavimentación, aún resistiendo bien las cargas del tráfico, no deben invitar a la velocidad.

– Bordillos de piedra u hormigón y acerados de piedra, hormigón prefabricado o lavado, adoquín cerámico o baldosa hidráulica antideslizante.

– La jardinería se limitará, en su caso, a las alineaciones de árboles, paralelos a la calzada y pequeños parterres ajardinados.

– La pendiente longitudinal nunca será inferior al 0,5 %, y la pendiente transversal de calzada no será menor del 2 %.

– Las calzadas con anchura superior a 4,00 metros se resolverán con bombeo del 2 % a ambos lados.

– Las aceras tendrán una pendiente transversal máxima del 2%.

– Los itinerarios peatonales serán accesibles, por lo que se cumplirán las condiciones de los apartados 1.1.1. y 1.1.2. del Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Calles de tráfico rodado.

1. En calles de nueva construcción el ancho mínimo será de 10 o 12 m. Excepcionalmente podrán admitirse anchuras inferiores en calles de reducido tráfico, por ser continuación de calles ya existentes o por existir algún condicionante específico que lo justifique. La anchura mínima de cada calzada será de 3,00 m, la de las aceras de 1,90m, los aparcamientos de 2,20 m. Las secciones tipo admitidas serán las siguientes:

Sentido	Ancho	Acera	Aparcam.	Calzada	Mediana	Calzada	Aparcam.	Acera
Único	8,00	2,00				4,00		2,00
Único	10,00	1,90	2,20			4,00		1,90
Doble	10,00	2,00		3,00		3,00		2,00
Único	12,00	1,90	2,20			3,80	2,20	1,90
Doble	12,00	1,90	2,20	3,00		3,00		1,90
Doble	14,00	1,80	2,20	3,00		3,00	2,20	1,80
Doble	14,00	2,25	2,50	3,50		3,50		2,25
Doble	16,00	2,00	2,50	3,50		3,50	2,50	2,00
Doble	16,00	3,25		3,50		3,50	2,50	3,25
Doble	18,00	3,00	2,50	3,50		3,50	2,50	3,00
Doble	18,00	2,00	2,50	3,50	2,00	3,50	2,50	2,00

2. Para las calles ya existentes consideraremos:

– Calles cuya anchura es inferior a 6 m y callejones sin salida: sin aceras y accesibles mixtas (itinerario peatonal /tráfico rodado).

– Calles de 6 m hasta 7 m de anchura: Sin aceras y accesibles mixtas (peatonal/tráfico rodado).

– Calles de anchura entre 7-10 m: Aceras mínimo de 1,5 m a cada lado, calzada de 4 m y de sentido único o doble dependiendo de la anchura de la calle.

3. Las calles de nueva construcción en suelo urbano consolidado deberán adaptarse a alguna de las secciones señaladas en el apartado primero (8-10-12-14 m), siendo preferentes las de 10 y 12 m de anchura.

En todos los casos se cumplirá lo siguiente:

– La pavimentación no debe invitar a la velocidad y debe responder a las características tipológicas y ambientales del lugar.

– La jardinería podrá ser igual que en las travesías, siempre que el ancho de las aceras lo permita.

– La pendiente longitudinal de las calles nunca será inferior al 0,5 %, y la pendiente transversal de calzadas no será menor del 2 %.

– Las calzadas con anchura superior a 6 metros se resolverán con bombeo del 2 % a ambos lados.

– Las aceras tendrán una pendiente transversal máxima del 2 %.

– Los itinerarios peatonales serán accesibles, por lo que se cumplirán las condiciones de los apartados 1.1.1. y 1.1.2. del Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Calle preferentemente peatonal.

1. En calles de nueva construcción de anchura inferior a 6 metros deberán suprimirse los acerados conduciendo la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal aunque resista cargas de tráfico.

2. Deberán evitarse las calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de las que deban escalonarse debido a la fuerte pendiente.

3. La pendiente longitudinal de las calles nunca será inferior al 0,5 %, y la pendiente transversal no será menor del 1 % ni mayor del 2 %.

4. Los itinerarios peatonales serán accesibles, por lo que se cumplirán las condiciones del apartado 1.1.1 del Anexo I del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Medidas aplicables a construcciones próximas a las carreteras.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido).

Elementos singulares.

Los elementos singulares de pavimentación, jardinería o mobiliario urbano, como por ejemplo empedrados, árboles de gran porte, rótulos, numeración de calles, etc., deberán ser respetados, debiendo, los de nueva implantación, seguir un criterio de diseño acorde con lo existente.

Señalización vial.

Como norma general las señales y materiales empleados en señalización deberán cumplir las siguientes condiciones:

– La pintura empleada deberá ser reflectante en todos los casos, y cumplir con la normativa de señalización vigente.

– Se emplearán señales normalizadas, que deberán estar suficientemente ancladas para garantizar su estabilidad.

– Las señales y los correspondientes postes o elementos de sujeción deberán ser de aluminio.

– Las señales se colocarán donde no estorben y puedan verse con claridad. No deben colocarse en lugares que sean susceptibles de un posible cruce de peatones, para no obstruir el paso de los mismos.

– Las señales se colocarán en postes de tal forma que se respete un ancho de 1,80 m de paso libre. En calles con aceras inferiores a 1,80 se deberán colocar empotradas en cerramientos existentes, limitando la altura mínima desde el suelo a 2,20 m. En el caso de calles mixtas (con paso peatonal y de vehículos) las señales se deben colocar a una altura mínima de 3,00 m respecto del suelo.

Gestión de los residuos.

Pozuelo se adaptará al Plan de Residuos de Castilla-La Mancha vigente, el RD 70/1999, de 25 de mayo, y el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha (Decreto 158/2001, de 5 de junio de 2001).

Los proyectos de urbanización que se desarrollen contendrán los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos según el ratio fijado en el Decreto 70/1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha. Se considera como espacio necesario para contenedores de acera, 1/75 ha (resto): 2 m² y para área de aportación 1/500 hab. (p/c, vidrio y envases): 10 m². Los contenedores tendrán la consideración de elementos integrantes en el mobiliario urbano.

Eliminación de barreras arquitectónicas. Accesibilidad.

Normativa aplicable.

Los proyectos de edificación y urbanización se diseñarán de manera que se permita el acceso a todas las personas (sean discapacitados o no), con las condiciones establecidas en:

c) Normativa estatal:

– Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos, publicada en el BOE el 30 de abril de 1982.

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

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

– Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

d) Normativa autonómica:

– L. 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, publicado en el BOE el 9 de febrero de 1995.

– D. 158/1997, de 2 de diciembre, sobre accesibilidad de Castilla-La Mancha.

A tal efecto, atendiendo a las condiciones mínimas de accesibilidad urbanística contempladas en el Anexo I del Código citado, se cumplirá con lo establecido en el apartado “estudio del tráfico y de la movilidad urbana” del documento n.º 3: “Memoria Justificativa de la Ordenación” que forma parte del Plan de Ordenación Municipal.

Requisitos de accesibilidad.

En el anexo I del Código de Accesibilidad se establecen las condiciones exigibles a la urbanización para considerarse accesible, con el siguiente desglose:

- 1.1.– Itinerarios peatonales accesibles.
 - 1.1.1.– Itinerario peatonal accesible.
 - 1.1.2.– Itinerario accesible mixto (peatonal y vehículos).
 - 1.2.– Elementos de urbanización accesibles.
 - 1.2.1.– Vados accesibles.
 - 1.2.2.– Pasos de peatones accesibles.
 - 1.2.3.– Escaleras accesibles.
 - 1.2.4.– Rampas accesibles.
 - 1.2.5.– Ascensor accesible.
 - 1.2.6.– Aparcamientos accesibles.
 - 1.2.7.– Servicios higiénicos accesibles.
 - 1.3.– Mobiliario urbano accesible.
 - 1.3.1.– Condiciones generales.
 - 1.3.2.– Elementos urbanos diversos.
 - 1.3.3.– Elementos de protección y señalización para las obras en la vía pública.
- Asimismo, se deberán cumplir también las determinaciones de la Orden VIV/561/2010.

En el Anexo II del Código de Accesibilidad se establecen las condiciones exigibles a la edificación para considerarse accesible, con el siguiente desglose:

- 2.1.– Itinerario accesible.
- 2.2.– Itinerario practicable.
- 2.3.– Elementos de edificación accesibles.
 - 2.3.1.– Aparcamiento.
 - 2.3.2.– Escaleras en edificios de uso público.
 - 2.3.3.– Servicios higiénicos accesibles.
 - 2.3.4.– Cuarto de baño accesible.
 - 2.3.5.– Dormitorio en edificios de uso público.
 - 2.3.6.– Vestuarios en edificios de uso público. Instalaciones deportivas en edificios de uso público.
 - 2.3.7.– Mobiliario en edificios de uso público.
 - 2.3.8.– Interior de la vivienda.
- 2.4.– Accesibilidad exigible en las áreas de trabajo de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público.

- 2.4.1.– Itinerario accesible en el centro de trabajo.
- 2.4.2.– Servicio higiénico accesible en el centro de trabajo.
- 2.4.3.– Vestuario accesible en un centro de trabajo.

Asimismo, se deberán cumplir también las determinaciones de la Orden VIV/561/2010 y del vigente Código Técnico de la Edificación (modificado por RD 173/2010).

En el Anexo III del Código de Accesibilidad se establecen las condiciones exigibles a los medios de transporte públicos para considerarse accesibles.

Por último, en el Anexo IV del Código de Accesibilidad se señalan algunos criterios para garantizar la accesibilidad de la comunicación, que se aplican en el diseño de rótulos, señales, y otros elementos.

Medidas necesarias para la integración ambiental en proyectos que desarrollen el POM.

Los proyectos que se desarrollen a partir del Plan de Ordenación Municipal de Pozuelo, deberían seguir las siguientes medidas preventivas:

a) Medidas relativas a la protección hidrológica y al ahorro de agua:

1. Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

2. En los diseños de zonas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerjardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped,...). Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hoja, acículas, turba o compost (solo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

3. A la hora de diseñar las redes de evacuación de aguas de las zonas a urbanizar, sería conveniente proyectar tres redes para las distintas aguas que fluyen, que serán:

– Red de aguas grises (aquellas que provienen de los desagües de los aparatos sanitarios de aseo persona, tales como bañeras, duchas, lavabos o bidés, no siendo aptas sanitariamente para el consumo humano).

– Red de aguas negras, que llevará estas a la EDAR para su depuración.

– Red de pluviales (provenientes directamente de la lluvia), cuyo volumen podría destinarse al riego de zonas verdes y ajardinadas.

Para el dimensionamiento e instalación de estas redes se deberían aplicar los criterios definidos en las guías de buenas prácticas de planeamiento urbanístico sostenible, proyectos de urbanizaciones sostenibles y eficiencia energética en edificación. Este sistema permitirá reducir consumos mediante la reutilización de las aguas grises además de disminuir los caudales que llegan a las depuradoras.

b) Medidas relativas a minimizar los efectos sobre el paisaje:

Adecuar la modulación de volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje.

Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vaya a implantar.

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como con los colores tradicionales de la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

La unión de estas zonas al entorno natural a través de zonas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona, que no deben constituir meras áreas residuales sin valor, sino que han de servir como elementos de transición entre el suelo agrario y la zona urbanizable, sirviendo así para la integración paisajística de las mismas.

En las zonas que se encuentren entre zonas residenciales e industriales se debería situar una zona verde con las dimensiones suficientes para garantizar la compatibilidad de ambas actividades.

c) Medidas relativas en criterios de edificación y urbanización:

1. Arquitectura bioclimática que aproveche las oportunidades que ofrece el clima, estableciendo un diseño solar pasivo adecuado en términos de captación solar y la utilización de instalaciones solares.

2. Empleo en la urbanización de materiales de bajo consumo energético, reciclables y no tóxicos en su producción y eliminación.

3. Utilización de vegetación de hoja caduca en los espacios verdes y libres, para un mejor aprovechamiento de la energía solar, pues permite el paso de la radiación solar en invierno, mientras que sombrea durante el verano.

4. Se deberá establecer un sistema de tarifación por tramos en el consumo de agua. Con esta medida se trataría de penalizar los consumos de agua desmesurados generalmente por usos diferentes a los estrictamente domésticos o por falta de celo en el mantenimiento y garantizar un uso sostenible del recurso.

5. La red de alumbrado público deberá incorporar un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche. Asimismo, deberá estar diseñada de tal manera que evite la contaminación lumínica.



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA

La promulgación de futuras normas que afecten al contenido de la presente Ordenanza y que sean de rango superior, determinará la aplicación inmediata de aquellas y su posterior adaptación de la Ordenanza en lo que se estimase oportuno.

SEGUNDA

La presente Ordenanza, que fue aprobada por el Pleno en sesión de fecha 28 de octubre de 2021, entrará en vigor tras su completa publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y haya transcurrido el plazo de 15 días hábiles que determina el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

En Pozuelo a 22 de diciembre de 2021.–El Alcalde, Gregorio Moreno López.

23.364