



ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

PROMOTOR:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOBARRA

CLAVE :

A07.n53.dic.TOB.POM.v4.m0

FECHA:

JULIO DE 2009
REVISADO
FEBRERO DE 2013

CONSULTORA:



FERNÁNDEZ-PACHECO
INGENIEROS, S.L.

Plaza del Altozano, nº 9-Bis, 1º Izq
Tfno. 967 19 37 38
02001 ALBACETE
e-mail: fpi@fpingenieros.com

AUTORES DEL PROYECTO:

ANDRÉS FERNÁNDEZ-PACHECO SÁNCHEZ
ING. DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

JAVIER CONTRERAS BUENO
ING. DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



Firmas del Documento

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma



ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.- ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACION	1
Artículo 1.- CONDICIONES DE LOS CUERPOS VOLADOS	1
Artículo 2.- CONDICIONES DE LAS CUBIERTAS	2
Artículo 3.- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD	2
Artículo 4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y SANITARIAS	4
Artículo 5.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS	4
Artículo 6.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	5
Artículo 7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD	6
Artículo 8.- ELEMENTOS TÉCNICOS EN FACHADA	6
Artículo 9.- CONDICIONES ESTÉTICAS	7
CAPÍTULO 2.- ORDENANZA PARA USO RESIDENCIAL	10
Artículo 10.- INTRODUCCIÓN	10
Artículo 11.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS	10
Artículo 12.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES	10
Artículo 13.- CONDICIONES ESTÉTICAS DEL CASCO ANTIGUO ...	11
CAPÍTULO 3.- ORDENANZA PARA USO INDUSTRIAL.....	14
Artículo 14.- INTRODUCCIÓN	14
Artículo 15.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS	14
Artículo 16.- CONDICIONES ESTÉTICAS	14
CAPÍTULO 4.- ORDENANZA PARA USO TERCIARIO.....	15
Artículo 17.- INTRODUCCIÓN	15
Artículo 18.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS	15
Artículo 19.- CONDICIONES ESTÉTICAS	16
CAPÍTULO 5.- ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA URBANIZACIÓN	17
Artículo 20.- DEFINICIÓN.....	17
Artículo 21.- DISPOSICIONES GENERALES	17
Artículo 22.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	19
Artículo 23.- SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	21
Artículo 24.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	23



Artículo 25.- ALUMBRADO EXTERIOR	24
Artículo 26.- REDES DE TELEFONÍA, COMUNICACIONES POR CABLE Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	26
Artículo 27.- PAVIMENTACION, JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	27
Artículo 28.- SEÑALIZACIÓN VIAL	31
Artículo 29.- GESTIÓN DE LOS RESIDUOS	31
Artículo 30.- MEDIDAS PREVENTIVAS	32
CAPÍTULO 6.- ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. ACCESIBILIDAD.....	33
Artículo 31.- NORMATIVA APLICABLE.....	33
Artículo 32.- REQUISITOS DE ACCESIBILIDAD	34
CAPÍTULO 7.- MEDIDAS NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL EN PROYECTOS QUE DESARROLLEN EL P.O.M.....	36
Artículo 33.- MEDIDAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN HIDROLÓGICA Y AL AHORRO DE AGUA	36
Artículo 34.- MEDIDAS RELATIVAS A MINIMIZAR LOS EFECTOS SOBRE EL PAISAJE	37
Artículo 35.- MEDIDAS RELATIVAS EN CRITERIOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	37

DILIGENCIA: Estas Ordenanzas fueron sometidas a información pública, junto con el POM, con anuncios en el diario "La Tribuna" de fecha 17/07/2009 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 161, de 19/08/2009 y tras las rectificaciones pertinentes, fueron aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Tobarra (Albacete), en sesión celebrada el 04/11/2011, y revisadas en febrero-2013 para su aprobación definitiva.
Fdo. El Secretario



ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.- ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACION

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.

La mayoría de las determinaciones de estas OOMM son de obligado cumplimiento. En aquellos casos en los que se incluyen recomendaciones, éstas también serán obligadas, salvo justificación en contra, debidamente documentada, firmada por técnico competente.

Artículo 1.- CONDICIONES DE LOS CUERPOS VOLADOS

Los vuelos y salientes tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3,50 m sobre cualquier punto de la acera. Únicamente se permiten marquesinas a una altura igual o superior a 3,00 m.

Los vuelos, salientes, cornisas, marquesinas 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 1,20 m en Tobarra y de 0,60 m en las pedanías.

En las esquinas de chaflán el vuelo se medirá a partir de la alineación del mismo.

El saliente se contendrá a partir del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 m de las medianerías.

Se permiten cuerpos volados cerrados en el núcleo principal de Tobarra, estando prohibidos en las pedanías.

También estarán prohibidos en calles de anchura inferior a 7 m.



En todo caso, no tendrán una longitud superior al 50% de la longitud de la fachada.

Se permiten los vuelos en los patios interiores de manzana (respecto a la alineación interior), pudiendo ser cerrados en el 100%, no siendo necesario en este caso la separación respecto a las fincas colindantes, y teniendo un vuelo máximo de 1/10 del ancho del patio, medido en el centro de la alineación interior, con un máximo de 1 m.

La decoración, jambas, molduras, pilastras, vierteaguas, alféizares, dinteles, aleros, cornisas, etc. podrán sobresalir un máximo de 15 cm en planta baja y de pisos y 30 cm en cornisa.

Artículo 2.- CONDICIONES DE LAS CUBIERTAS

Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 40%. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional. El material de cobertura y su color será adecuado a la tipología tradicional.

Los cuerpos contruidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados bajo la misma.

Artículo 3.- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD

1.- CONDICIONES ACÚSTICAS

Las construcciones deberán cumplir lo dispuesto en el Documento Básico de Protección contra el Ruido (DB HR) del Código Técnico de la Edificación.

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).



2.- CONDICIONES TÉRMICAS

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en el Documento Básico de Ahorro de Energía (DB HE) del Código Técnico de la Edificación.

3.- CONDICIONES DE SUPERFICIE Y PROGRAMA DE VIVIENDA

Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 40 m² y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.

4.- APARCAMIENTOS

En ausencia de una dotación más restrictiva en la legislación vigente, habrá de reservarse la siguiente proporción de plazas de aparcamiento privadas 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 dotación de plazas de aparcamiento en obras de ampliación de edificios existentes.
- c) 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.

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.

Las dimensiones de una plaza de aparcamiento serán las correspondientes a un rectángulo plano de 2,50 m x 5,00 m, como mínimo.

Los carriles de acceso a las plazas tendrán una anchura mínima de 4,50 m. 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.

Artículo 4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y SANITARIAS

Se cumplirán cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal, en concreto, el Documento Básico de Salubridad DB-HS del Código Técnico de la Edificación (CTE) y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (RAMINP). Se considera que son incompatibles con el uso residencial (a efectos de autorizarla como uso compatible) las actividades insalubres o nocivas.

Artículo 5.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

1.- CONDICIONES GENERALES

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.- 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 habitantes y día, y la red abastecerá los locales de aseo y preparación de alimentos.



3.- 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.

4.- 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 se permitirá el vertido a la vía pública.

En los casos de edificación aislada en parcela independiente se permitirá el vertido en la propia parcela.

5.- 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 individual de tratamiento previo a su vertido a la red municipal.

6.- 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.

Artículo 6.- 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.



Se deberá cumplir la legislación vigente respecto a Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla – La Mancha.
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla – La Mancha.
- Ley del Estado 15/1995 de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Documento Básico de Seguridad de Uso y Accesibilidad (DB-SUA) del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

En todo momento habrá de cumplirse el Documento Básico de Seguridad Estructural (DB-SE), el de Seguridad de Uso (DB-SU) y el de Seguridad frente a Incendios (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 8.- ELEMENTOS TÉCNICOS EN FACHADA

1.- SERVIDUMBRES URBANAS

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

2.- CARTERÍA

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes, y con las recomendaciones del servicio de correos.



3.- SEÑALIZACIÓN DE FINCAS

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

4.- SERVICIOS

Se recomienda evitar la colocación de conducciones y canalizaciones sobre la fachada, lo cual estará prohibido en obras de nueva construcción. En caso de que sea inevitable, y siempre sobre edificios existentes, se arriostrarán adecuadamente y se procurará que no afecten al diseño estético de la fachada.

Artículo 9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

1.- CONDICIONES GENERALES

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.- FACHADAS

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, o de piedra.

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

3.- LOCALES EN PLANTA BAJA

En los proyectos de edificación que incluyan locales comerciales o de oficinas 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, no admitiéndose, una vez finalizadas las obras, ni si quiera de manera temporal, cerramientos ejecutados con materiales de mala calidad, sin enlucir y pintar o que no guarden coherencia con el resto de la fachada.



4.- MEDIANERIAS

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.

5.- 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.

Los cerramientos de parcela serán de fábrica de ladrillo/piedra hasta 0,8 m de altura (enfoscados, enlucidos y/o pintados) 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 mínima de 2,50 m y máxima de 4,50 m.

Se admiten cerramientos temporales de parcela, con otros materiales diferentes, como las mallas metálicas, para el tiempo indicado en la licencia de obras.

6.- MUESTRAS, BANDERINES Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS

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

Si se encuentran sobre la acera se les aplicarán las mismas condiciones morfológicas que a las marquesinas (altura mínima sobre acera y vuelo máximo).

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

La altura mínima sobre el pavimento será de 2,20 m (o la distancia que fije la normativa sobre accesibilidad vigente, si es mayor), para garantizar el no entorpecimiento del tránsito peatonal, especialmente en itinerarios peatonales accesibles. En el caso de itinerarios accesibles mixtos (peatones y vehículos), dicha altura mínima será de 3,00 m.



7.- TOLDOS

Los toldos de protección realizados en tela sobre estructura metálica retráctil desmontable serán de colores similares a los de la fachada, armonizando con el diseño de la misma, y respetarán en todo caso una altura mínima sobre acera de 2,50 m.



CAPÍTULO 2.- ORDENANZA PARA USO RESIDENCIAL

Artículo 10.- INTRODUCCIÓN

Las siguientes especificaciones serán de aplicación en los ámbitos de aplicación de las Ordenanzas tipológicas de uso mayoritario residencial (en todas sus categorías) fijadas en las Normas Urbanísticas del POM, así como a todo tipo de edificaciones en suelo urbano o rústico cuyo uso mayoritario previsto sea el residencial.

Artículo 11.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS

Son aquéllas que limitan la forma de las edificaciones. Se concretan en la ordenanza tipológica correspondiente.

1.- TERRAZAS Y AZOTEAS

En terrazas y azoteas se podrá construir un antepecho o barandilla en el plano de fachada que no excederá de 150 cm de altura por encima de la altura máxima.

Para la separación de propiedades en azoteas colindantes se permitirán elementos de cerrajería tubular con relleno tipo malla, de altura máxima 3 m, aun cuando aparezcan en fachada siempre y cuando se integren en el propio diseño de la edificación.

Artículo 12.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

1.- COLORES Y MATERIALES EN FACHADA

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

La composición de colores y texturas de la fachada debe seguir los criterios de sencillez y respeto con las pautas estéticas del entorno.

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

Se recomienda, salvo justificación técnica, que en una misma manzana los acabados de fachada (colores, texturas, huecos) y volúmenes sean iguales. Sin embargo, se evitará la repetición de fachadas de unas manzanas a otras, para impedir una excesiva homogeneidad.



Los colores de los elementos publicitarios deberán ser coherentes con el entorno no permitiéndose diseños estridentes. Tampoco se permitirán rótulos de neón o similares. La iluminación de los carteles publicitarios deberá ser indirecta.

2.- CUBIERTAS

Las cubiertas se realizarán con teja cerámica o similar de perfil árabe en aleros y cornisas, de color rojo o similar, permitiéndose la teja cerámica mixta en cubiertas.

Se proyectarán aleros o cornisas que retomarán la altura de las cubiertas adyacentes.

3.- HUECOS EN FACHADA

Los huecos en fachada serán siempre rectangulares, estando prohibidos los circulares o cuadrados. Su diseño quedará integrado en la composición general del edificio.

La distancia entre 2 huecos consecutivos deberá ser mayor a 0,60 m. No se permiten huecos a menos de 0,60 m de la pared medianera.

Se prohíben los huecos coplanares con el faldón de cubierta.

Todos los huecos dispondrán del correspondiente vierteaguas.

El cerramiento de los locales en planta baja y del resto de estancias en planta de pisos no podrá ser totalmente diáfano, sino que se buscará una adecuada proporción entre hueco y macizo.

Artículo 13.- CONDICIONES ESTÉTICAS DEL CASCO ANTIGUO

Además de las condiciones estéticas generales del artículo anterior, en el interior del perímetro indicado en los planos de ordenación como incluido en el ámbito de protección A-32 "Casco Urbano", han de respetarse unas condiciones estéticas adicionales, más restrictivas.

El criterio general a aplicar es el de conseguir que la ordenanza no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

La tipología histórica viene definida por los numerosos ejemplos de inmuebles de interés histórico-artístico, incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Las obras de nueva planta, reforma o renovación deberían, salvo justificación técnica en contra, debidamente documentada, seguir el ejemplo de



la estética presente en dichos inmuebles, sin introducir cambios o elementos innovadores o ajenos a dicha tipología tradicional.

1.- COLORES Y MATERIALES EN FACHADA

Serán siempre enlucidos lisos, prohibiéndose los acabados con ladrillo cara-vista, granito artificial, azulejería u otros materiales vitrificadas.

La piedra natural podrá utilizarse en esquinas, zócalos, columnas, jambas, dinteles, alféizares e impostas, pero siempre de tipo sillería rectangular. La mampostería únicamente se autoriza en zócalos.

Los colores utilizados serán principalmente ocres: anaranjados, amarillos, marrones, rosados; pero también se admiten otros colores en tonalidad suave como verdes, azules, y rojos, y, por supuesto, el blanco.

Se prohíbe la multiplicidad de colores en una misma fachada o bloque representativo de la misma. Las fachadas serán preferentemente bitonales, utilizando el color más fuerte remarcando los elementos morfológicos compositivos de la fachada.

2.- HUECOS EN FACHADA

Serán siempre de dominante vertical.

Se encontrarán enmarcados en sus límites (jambas, dinteles, alféizares) por otro material, otro color, u otra tonalidad del mismo color que destaque del resto de la fachada. Este realce también se utilizará en las cornisas.

Los huecos serán de dimensiones similares en todas las plantas excepto en la última, tradicionalmente destinada a cámara o almacén, en la que los huecos serán de dimensiones sensiblemente menores. Si esta última planta se destina a vivienda, se permitirá que estos huecos tengan la dimensión necesaria para cumplir con los requisitos de higiene, iluminación y ventilación, pero se recomienda que sigan siendo ligeramente más pequeños que en el resto de plantas.

La distancia entre 2 huecos consecutivos deberá ser mayor a 0,60 m. No se permiten huecos a menos de 0,60 m de la pared medianera.

3.- BALAUSTRADAS Y BARANDILLAS

Serán enrejados de fundición o de forja, de color negro u oscuro, con predominio de líneas verticales y adornos formados fundamentalmente por espirales y/o motivos vegetales. Las pautas estéticas y morfológicas serán las tradicionales de la zona.



Se prohíben barandillas o balaustradas realizadas a base de elementos cerámicos tipo celosía, bloques de hormigón y de más soluciones que supongan frivolidad o inadecuación a la imagen típica del lugar.

4.- SALIENTES Y VUELOS

Se prohíben los vuelos cerrados. También los balcones corridos.

5.- PUBLICIDAD, CARTELES, TOLDOS

Se prohíben elementos publicitarios, carteles y toldos que rompan la armonía compositiva de la fachada en la que se inserten.



CAPÍTULO 3.- ORDENANZA PARA USO INDUSTRIAL

Artículo 14.- INTRODUCCIÓN

Las siguientes especificaciones serán de aplicación en las Ordenanzas tipológicas de uso mayoritario industrial (en todas sus categorías) establecidas en las Normas Urbanísticas del POM, así como a todo tipo de edificaciones en suelo urbano o rústico cuyo uso mayoritario previsto sea el industrial.

Artículo 15.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS

Son aquéllas que limitan la forma de las edificaciones. Se concretan en la ordenanza tipológica correspondiente.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, deberán respetarse los chaflanes.

Artículo 16.- CONDICIONES ESTÉTICAS

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

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

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

Se permiten cubiertas metálicas, siempre que tengan un color mate ocre o rojizo (por estética), tengan un tratamiento de resistencia frente al fuego, resistencia estructural para soportar la nieve y se encuentren convenientemente ancladas para resistir el viento (por seguridad).

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

Se aconseja rodear totalmente de arbolado de mucho porte las parcelas correspondientes al uso industrial (tanto en suelo urbano como en rústico).



CAPÍTULO 4.- ORDENANZA PARA USO TERCIARIO

Artículo 17.- INTRODUCCIÓN

Las siguientes especificaciones serán de aplicación en las Ordenanzas tipológicas de uso mayoritario terciario (en todas sus categorías) establecidas en las Normas Urbanísticas del POM, así como a todo tipo de edificaciones en suelo urbano o rústico cuyo uso mayoritario previsto sea el terciario.

Artículo 18.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS

En el caso de que el uso terciario coexista con el residencial en un mismo edificio, deberán disponer las viviendas 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 corta-fuegos.

El área destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m². Se entenderá que ésta 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 las Normas Urbanísticas del Planeamiento Urbanístico Municipal. 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.

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 podrán ser naturales o artificiales.

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.

Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento privada de uso exclusivo para clientes por cada 200 m² de superficie cubierta de venta accesible al público. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 300 m², que pudieran ubicarse en edificios existentes en el momento de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal, por situarse en medio urbano consolidado, cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Cuando las condiciones del solar hagan manifiestamente imposible la satisfacción de este requisito, el Ayuntamiento podrá dispensar su cumplimiento.

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.

Artículo 19.- 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.



CAPÍTULO 5.- ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 20.- 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.

Artículo 21.- DISPOSICIONES GENERALES

1.- 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 P.O.M.

2.- 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.

3.- DOCUMENTACION 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 las Normas Urbanísticas del 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

Este documento estará redactado de acuerdo a la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla - La Mancha y cualquier otra legislación ambiental en vigor.



Artículo 22.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.- 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.

2.- DOTACIÓN A CONSIDERAR

El proyecto de urbanización justificará las dotaciones consideradas en el cálculo y diseño de la red. Se tomarán como base las dotaciones adoptadas en el Anexo de Abastecimiento de la Memoria Justificativa del POM.

3.- DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

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.

Dicho depósito será capaz de regular, como mínimo, el consumo medio diario.

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

4.- RED DE DISTRIBUCIÓN

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

Las conducciones se situarán bajo las aceras pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular.

Se exigirá la realización de pruebas de presión interior y estanqueidad, para verificar la ausencia de fugas.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 80 mm.

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.

Se colocarán bocas de riego cada 100 m situadas en las aceras, próximas al bordillo, y en las zonas de paso de jardines, e hidrantes contra incendio, según legislación vigente.

La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso normalizadas, se colocarán llaves de desagüe ubicadas en arquetas registrables en los puntos bajos y ventosas en los puntos altos.



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.

5.- PROFUNDIDAD Y SEPARACIÓN A OTRAS INSTALACIONES

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

	DISTANCIA HORIZONTAL	DISTANCIA VERTICAL
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20
Alcantarillado	60	50
Telefonía	30	30
Gas	50	50

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

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.

6.- NORMATIVA APLICABLE

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

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

Se 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).

7.- ACOMETIDAS

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

La arqueta de acometida será accesible desde la vía pública.



Artículo 23.- SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

1.- TRAZADO Y CARACTERISTICAS

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.

La pendiente de cada tramo se justificará de acuerdo con la velocidad mínima y máxima calculada.

En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,30 metros, 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.

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

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

En la red de pluviales, deberá instalarse un sistema de pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado) 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 deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica.

El caudal de aguas residuales considerado en los cálculos será igual al de abastecimiento, y el caudal de aguas pluviales será el correspondiente a la lluvia de un periodo de retorno de 10 años.

2.- ELEMENTOS DE LA RED

Se colocará cámara de descarga en la cabecera de la red adosada al primer pozo de registro. Los sumideros para aguas de lluvia y riego 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.

Los conductos tendrán un 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.

Las juntas deberán ser estancas.

Se cumplirá lo dispuesto en:



- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones (MOPU, 1986).
- Norma UNE-EN 1610 "Saneamiento".

3.- DEPURACIÓN

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

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.

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

La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica. 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.

A la hora de diseñar las redes de evacuación de aguas de las zonas a urbanizar, será necesario proyectar dos redes:

- 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 recomienda 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 y disminuir los caudales que llegan a las depuradoras. Por ejemplo, se fomentará la reutilización de aguas grises y depuradas.

4.- NORMATIVA APLICABLE

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.

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



5.- ACOMETIDAS

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados.

Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

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

Las arquetas de las acometidas serán accesibles desde la vía pública, y serán herméticas al paso de malos olores.

Artículo 24.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1.- PREVISIÓN DE ENERGÍA

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

USO:	POTENCIA:
Viviendas	5.750, 9.200 w (según grado de electrificación)
Terciario	100 W/m ² (mínimo por abonado de 3.000 W)
Industrias	125 W/m ²

Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se utilizará un coeficiente de simultaneidad que se determinará siguiendo las estipulaciones de la empresa suministradora.

2.- 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 (m ²)
Básica (5.750 W)	150
Elevada (9.200 W)	200

3.- PREVISIÓN DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos 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 o legislación aplicable.



Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano.

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.

4.- CARACTERISTICAS DE LA RED

La distribución en baja tensión será preferentemente 380/220 V y el tendido de cables subterráneo. Tan sólo se permitirá el tendido aéreo justificadamente en circunstancias excepcionales.

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.

5.- 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.

Artículo 25.- ALUMBRADO EXTERIOR

1.- 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.

2.- 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
Parques, plazas, paseos	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.

3.- SUSTENTACIÓN

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.

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, si se trata de itinerarios accesibles peatonales, o de 3,00 m, si se trata de itinerarios accesibles mixtos.

4.- LUMINARIAS Y LÁMPARAS

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

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.

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.

Las farolas de báculo serán preferentemente de diseño clásico, en hierro fundido.

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).

5.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED

Se recomienda que la red sea subterránea, en la que los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido, con arquetas en cada derivación o cruce bajo calzada.

Únicamente se admitirán redes sobre fachada, previa justificación, en zonas ya urbanizadas y edificadas (suelo urbano), en las que las luminarias se apoyen sobre la fachada de las edificaciones existentes.



En ese caso, se cuidará especialmente el trazado de la instalación que deberá ser extremadamente respetuosa con las fachadas de las edificaciones a las que se adose, ocasionando el menor impacto estético posible.

La sección mínima de los conductores será de 2,5 mm², en todos los casos.

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

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

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.

6.- NORMATIVA APLICABLE

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.

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

7.- PREVISION DE CENTROS DE TRANSFORMACION

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.

Artículo 26.- REDES DE TELEFONÍA, COMUNICACIONES POR CABLE Y DISTRIBUCIÓN DE GAS

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.

Artículo 27.- PAVIMENTACION, JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

1.- CONDICIONES GENERALES

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste 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 sardinel
- 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.

2.- PARQUES, PASEOS Y ESPACIOS LIBRES

Tendrán predominio de pavimentación de carácter peatonal y áreas ajardinadas.

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



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.

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.

Las zonas verdes cumplirán los criterios de accesibilidad (entre otros, el Código de Accesibilidad de CLM y la Orden VIV/561/2010), especialmente en los itinerarios peatonales y en el mobiliario y señalización urbanos.

3.- TRAMOS URBANOS DE CARRETERAS

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

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, así como la Orden VIV/561/2010 y cualquier otra normativa vigente en materia de accesibilidad.



4.- CALLES DE TRÁFICO RODADO

En calles de nueva construcción el ancho mínimo será de 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. Las anchuras mínimas (en metros) de cada elemento de la sección transversal serán las siguientes:

Elemento / ZOU	Residencial	Industrial / Terciario / Dotacional
Carril (tráfico rodado)	3,00	3,50
Carril (accesible mixto rodado/peatonal)	4,00	4,00
Aparcamiento (en línea)	2,20	2,50
Acera (itinerario exclusivo peatonal accesible)	1,90	1,90

Las secciones tipo admitidas preferentemente serán las siguientes:

Sentido	Ancho	Acera	Aparcam	Carril(es)	Mediana	Carril(es)	Aparcam	Acera
Único	6,00					6,00(*)		
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	2,50	3,50		3,50		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
Doble	20,00	3,00	2,50	3,50	2,00	3,50	2,50	3,00
Dobre (A)	20,00	2,00	5,00	3,00		3,00	5,00	2,00
Doble (1)	22,00	3,50	2,50	4,00	2,00	4,00	2,50	3,50
Doble (2)	26,50	2,00	2,50	3,50	10,50	3,50	2,50	2,00
Doble (3)	30,00	4,50	2,50	7,00	2,00	7,00	2,50	4,50

(*) Calzada preferentemente de uso peatonal, aunque puede admitirse una de uso mixto peatonal / rodado, siempre que la velocidad se limite a 20 km/h y la textura del pavimento invite a circular con precaución.

(A) Calle con aparcamientos en batería.

(1) Ronda intermedia este.

(2) Prolongación de la Av. del Iryda.

(2) Una variante de esta sección tipo, a utilizar en zonas con gran demanda de aparcamiento (por ejemplo, viales del polígono industrial), se obtiene al sustituir la mediana peatonal de 10,50 m por otra de 5,50 m y 2 hileras de aparcamientos de 2,50 m de anchura cada una.

(3) Ronda exterior este.



Para las calles ya existentes consideraremos:

- Calles cuya anchura es inferior a 6 m y callejones sin salida: sin aceras y de uso peatonal (itinerario mixto accesible).
- 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 1,8 m a cada lado, calzada de 4 m y de sentido único o doble dependiendo de la anchura de la calle y de la necesidad de aparcamientos (anchura mínima 2,20 m).
- Calles de más de 10 m de anchura: aceras de 1,8 m (mínimo), calzadas de 3 m (mínimo) y aparcamientos (si los hay) de 2,20 m de anchura mínima. Se adoptará preferentemente una de las secciones tipo definidas en el apartado primero.
- 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, así como la Orden VIV/561/2010 y cualquier otra normativa vigente en materia de accesibilidad.

5.- CALLE PREFERENTEMENTE PEATONAL

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.



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.

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 %.

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, así como la Orden VIV/561/2010 y cualquier otra normativa vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 28.- 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.
- La señalización será accesible y se garantizará su visibilidad, legibilidad y entendimiento para personas con discapacidad, de acuerdo con el Anexo IV del Código de Accesibilidad de CLM.

Artículo 29.- GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

El municipio 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 hab (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.

Artículo 30.- MEDIDAS PREVENTIVAS

Se tendrán en cuenta tanto en las fases de ejecución como de mantenimiento de la urbanización, las medidas preventivas establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (I.S.A.), incluido como documento integrante del Plan de Ordenación Municipal de Tobarra.



CAPÍTULO 6.- ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. ACCESIBILIDAD.

Artículo 31.- 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:

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 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de 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.

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 "Estudio del Tráfico y de la Movilidad Urbana" del Plan de Ordenación Municipal.



Artículo 32.- 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.

Así mismo, 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.

Así mismo, 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.



CAPÍTULO 7.- MEDIDAS NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL EN PROYECTOS QUE DESARROLLEN EL P.O.M.

Los proyectos que se desarrollen a partir del Plan de Ordenación Municipal, seguirán las siguientes medidas preventivas y recomendaciones, salvo justificación técnica en contra.

Así mismo, se seguirán cuantas medidas se hayan descrito en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) del Plan de Ordenación Municipal.

Artículo 33.- MEDIDAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN HIDROLÓGICA Y AL AHORRO DE AGUA

Se reducirá 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.

En los diseños de zonas verdes, 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. La poda se hará de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se fomentará el empleo de cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hoja, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

A la hora de diseñar las redes de evacuación de aguas de las zonas a urbanizar, será obligatorio proyectar dos redes para las distintas aguas que fluyen, que serán:

- Red de aguas fecales o negras, que llevará éstas a la EDAR para su depuración y posterior entrega al medio o reutilización.
- Red de pluviales (provenientes directamente de la lluvia). Se fomentará su reutilización para riego de zonas verdes y limpieza de viales.

Adicionalmente, se recomienda proyectar una tercera red para las aguas grises (aquellas que provienen de los desagües de los aparatos sanitarios de aseo personal, como bañeras, duchas, lavabos o bidés).



Para el dimensionamiento e instalación de estas redes se aplicarán 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 y fecales depuradas, además de disminuir los caudales que llegan a las propias depuradoras.

Artículo 34.- MEDIDAS RELATIVAS A MINIMIZAR LOS EFECTOS SOBRE EL PAISAJE

Se adecuará 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 recomienda situar una zona verde con las dimensiones suficientes reducir las molestias de la actividad industrial sobre la población.

Artículo 35.- MEDIDAS RELATIVAS EN CRITERIOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Se dará preferencia a la 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.

Se fomentará el empleo en la urbanización de materiales de bajo consumo energético, reciclables y no tóxicos en su producción y eliminación.

Se utilizará 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.



Se deberá establecer un sistema de tarificación 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. Por otro lado, se podrá premiar a aquellos usuarios que acrediten instalar mejoras tendentes a reducir el consumo o instalaciones para reutilizar aguas grises o pluviales.

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 y se apliquen criterios de eficiencia energética.

Suficientemente documentadas las ordenanzas aquí reflejadas, aplicables en el Término Municipal de Tobarra (Albacete), se insta a su aprobación por parte del Ayuntamiento de Tobarra, con arreglo a la Legislación de Régimen Local.

Albacete, julio de 2009.
Revisado en febrero de 2013.
FERNÁNDEZ-PACHECO INGENIEROS, S.L.

Fdo.: Andrés Fernández-Pacheco Sánchez
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 27.959

Fdo.: Javier Contreras Bueno
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 23.872