

# NORMATIVA URBANÍSTICA

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Cap. 1.- Condiciones generales de Ordenación del Plan Parcial Sector 10

#### 1.1.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Se incluyen una serie de condiciones que sirvan para completar las específicas de zonas que se establecen en las fichas de ordenanzas para cada uno de los usos de suelo que se contienen en la ordenación detallada que establece el Plan Parcial.

##### 1.1.1.- Definiciones y conceptos.

A continuación se reproducen las definiciones generales sobre conceptos urbanísticos contenidas en el artículo 16 de la Normativa del PGOU, que reproduce la disposición adicional única del RUCyL.

Se entiende por:

a) **Núcleo de población:** agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

b) **Parcela:** superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se entiende por:

1º. Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

2º. Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

3º. Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

4º. Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

5º. Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

6º. Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

7º. Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.

8º. Parcelación urbanística: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

c) **Uso del suelo:** cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:

1º. Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

2º. Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

3º. Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

4º. Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

5º. Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

6º. Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

7º. Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

d) **Determinaciones:** cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:

1º. Ordenación general: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2º. Ordenación detallada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

e) **Sector:** ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

f) **Dotaciones urbanísticas:** conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. En relación con este concepto, se entiende por:

1º. Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

2º. Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

3º. Espacios libres públicos: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

4º. Zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

5º. Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

6º. Sistemas generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

7º. Sistemas locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.

g) **Urbanización:** conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

h) **Grado de protección:** cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

1º. Protección integral: grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

2º. Protección estructural: grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3º. Protección ambiental: grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

i) **Tipología edificatoria:** los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

j) **Vivienda:** alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

1º Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

2º. Vivienda colectiva: edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

3º. Vivienda unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Además a continuación se reproduce otras definiciones y conceptos generales contenidos en el art. 17 del PGOU:

a) **Alineaciones actuales:** Son los linderos de las fincas con los viales y espacios libres públicos existentes.

b) **Alineaciones oficiales:** Son las líneas fijadas como tales en el presente PGOU, y en su caso por los planeamientos que lo desarrollen, con objeto de delimitar, la parcela edificable, con los espacios libres públicos exteriores, jardines, calles, vías y plazas.

c) **Altura máxima de la edificación:** Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o de la parte inferior del alero o cornisa.

d) **Altura Libre de piso:** Es la distancia de la cara del pavimento a la cara inferior del techo, de la planta correspondiente.

e) **Altura planta baja:** Es la distancia medida desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de dicha planta baja.

f) **Ancho de calle:** Es la anchura mínima de todo el tramo de calle correspondiente al solar o actuación que se considera.

g) **Coefficiente de edificabilidad:** Es el resultado de dividir la superficie total edificable de un área, entre la superficie de dicha área, y se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Será computable el volumen o la superficie sobre rasante que según el artículo (102) sea computable.

h) **Edificación abierta:** Es aquella constituida por cuerpos de edificación colocados de manera libre en la parcela, cuyos paramentos o fachadas pueden permanecer retranqueados de las alineaciones oficiales y linderos del solar, estableciéndose espacios libres exteriores a la edificación en su propia parcela.

i) **Edificación adosada:** Es la situada en parcelas independientes, con solución de continuidad a otras edificaciones,

j) **Edificación aislada – pareada:** Se define como edificación de desarrollo horizontal, exenta en el interior de la parcela neta edificable o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar.

k) **Edificación en manzana cerrada:** Aquella que ocupa toda la parcela disponiendo de patios interiores de parcelas con fines de iluminación y ventilación. Patio mínimo: El exigido en la normativa de patios artículo 121 y 122.

l) **Edificio exclusivo:** Es aquel que en *todos* sus locales se *desarrollan* actividades comprendidas en el mismo uso.

m) **Fondo de edificación:** Es el que se encuentra definido por el área de movimiento de la edificación desde las alineaciones oficiales o desde el retranqueo obligatorio y que está regulado para cada Unidad Urbana.

n) **Manzana:** Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

o) **Máxima ocupación de la parcela:** Es el porcentaje máximo de parcela neta edificable que se autoriza construir en cada una de las plantas permitidas.

p) **Patios de manzana:** Son aquellos que quedan definidos mediante la fijación de una alineación interior y en el que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro igual a la altura del edificio mas alto recayente a dicho espacio con un mínimo de 10,00 m.

q) **Patio de parcela.** Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, regulado en el artículo 121.

r) **Patio abierto de parcela:** Se consideran patios abiertos a los entrantes de fachadas cuya profundidad  $p$  sea mayor o igual que 1,5 metros y en cuyos paramentos abran huecos de locales de cualquier uso, según la regulación del artículo 121.

s) **Pieza habitable:** Se entiende como pieza habitable, aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteras, depósitos y aparcamientos.

t) **Rasantes Oficiales.:** Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

u) **Retranqueo:** Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá filar también a los restantes linderos de la parcela.

v) **Semisótano.:** Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

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

x) **Superficie edificable:** Es la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta sobre rasante y que computa edificabilidad.

y) **Superficie total edificada:** Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio computen o no edificabilidad.

z) **Unidad de Actuación:** Es aquella zona definida para ejecución independiente de menor superficie que el sector, regulado para la realización de suelo Urbano No Consolidado y suelo Urbanizable, según los artículos 36, 465 y 478.

### 1.1.2.- Normas generales de la edificación.

Se definen a continuación las Normas generales de la edificación recogidas en los Títulos III y IV de la Normativa del PGOU

## NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CONCEPTOS GENERALES DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

#### **Condiciones específicas de la ordenación detallada.**

1. En Suelos Urbanos o Urbanizables y para los SSGG en cualquier clase de suelo, se estará a lo que dispone este PGOU por sí o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos o que se redacten en el futuro.

2. En Suelo Rústico la regulación se realiza de acuerdo con las condiciones de la categoría a que pertenezca cada área. A todas ellas afecta la regulación sobre condiciones de formación de nuevos núcleos de población, y en el ámbito de asentamientos ilegales habrá de redactarse y aprobarse, previo a cualquier actuación, el planeamiento de desarrollo que especifique sus condiciones particulares.

#### **Determinaciones generales. Definición.**

Las determinaciones generales son las condiciones de carácter volumétrico, higiénicas y de calidad que deberán cumplir las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, salvo las prescripciones en contrario que puedan establecerse en las Normas específicas de las zonas de calificación urbanística (Título V) o bien en las condiciones generales en función del uso (Título IV).

Las condiciones serán relativas a:

- La parcela.
- Volumen y forma del edificio. La forma de establecer el sólido capaz.
- Aspectos funcionales.
- La forma de medir la superficie construible, en relación a la edificabilidad de cada predio.

### CONDICIONES DE LA PARCELA.

#### **Dimensiones de la Parcela.**

#### **Definición. (Parcela bruta)**

Se entiende por parcela a toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En suelo urbano consolidado, la superficie de las parcelas servirá de base al cálculo de la superficie edificable máxima asignada por el PGOU. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la superficie de las parcelas será el ámbito de aplicación (dentro de cada sector) del aprovechamiento medio.

### **Parcela edificable.( Parcela Neta)**

Es la porción de suelo de cada parcela, comprendida dentro de las alineaciones oficiales, en que se podrá ejecutar la edificación.

### **Parcela mínima.**

- 1.-Es la superficie que desde el PGOU, la norma de la Unidad Urbana o la ordenanza particular se defina como mínima para que la parcela pueda ser considerada edificable.
2. Cuando en este PGOU, o en el planeamiento de desarrollo, se fijen superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.
3. No se autorizará ninguna segregación de la que resulte alguna parcela que no sea susceptible de recibir todos los servicios urbanos que le correspondan, por dar frente a un viario insuficiente u otros motivos. A estos efectos se entiende que todo viario con sección de 4 o más metros puede albergar todos los servicios.
4. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la aprobación inicial del PG, siempre que sea técnicamente viable el cumplimiento de las condiciones impuestas por esta normativa. No se autoriza, sin embargo, con carácter general, la segregación de parcelas que dé lugar a otras menores de 100 m<sup>2</sup> de superficie o con un frente inferior a 4,50 m de fachada a calle, medidos, la superficie y el frente, después de aplicada la alineación oficial. En determinadas zonas o ámbitos de ordenanza se establecen parcelas mínimas diferentes a la general antedicha: rigen, en ellos, las específicas.

### **Referencias planimétricas de la parcela.**

1. **Linderos:** Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. **Linderos frontales, laterales y testers:** Son linderos frontales los que delimitan la parcela con la vía o espacio libre público al que da frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testers los lindes opuestos a los frontales.
3. El Ayuntamiento de Aldeatejada podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

### **Agregación obligatoria de parcelas.**

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un lindero frontal. Aquellas parcelas, no consolidadas, cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que estas tengan lindero frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.
2. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus linderos frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiera parcela colindante en dicha situación, la agregación parcelaria será obligatoria.
3. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran ineducables por si mismas o sin posible agregación con otra no consolidada. Si las parcelas colindantes ineducables fuesen de propiedad municipal, se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen local sobre venta o permuta a colindantes.

### **Vinculación entre edificación y parcela.**

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.
2. Solo procederá la segregación de fincas o parcelas con edificación consolidada, cuando exista aprovechamiento sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por si sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de la parcela mínima. Dicha segregación deberá tener en cuenta la existencia de luces y vistas entre las parcelas, después de la segregación.

### **Segregación y Agregación de parcelas.**

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente PG y en sus instrumentos de desarrollo.
2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
3. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubieran dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.
4. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcelas cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.



## **Condiciones de emplazamiento en la parcela**

### **Concepto y aplicación.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las ordenanzas particulares y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PG.

### **Referencias planimétricas de la parcela. Alineaciones y retranqueos.**

1. Alineación oficial, exterior o pública. Es la línea establecida en los planos de alineaciones o en el planeamiento de desarrollo del PG, que deslinda los viales y espacios libres de uso y dominio públicos de los espacios de carácter privado.
  2. Alineación interior o privada. Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de parcela (señala el área de movimiento de la edificación).
  3. Alineación virtual en plantas superiores. Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición del edificio en plantas por encima de la baja.
  4. La alineación obligatoria marca la posición del plano de fachada de la construcción. Excepto en el caso de señalarse expresamente este tipo de alineación en el Plano de Ordenación, o en la ordenanza de zona, se admite cualquier retranqueo siempre que se resuelva adecuadamente, a cargo del nuevo edificio, el tratamiento de posibles medianerías o cerramientos colindantes.
3. El tratamiento del espacio libre resultante de un retranqueo se hará a costa de la obra del nuevo edificio. El mantenimiento del espacio será igualmente a costa de la propiedad del edificio.

### **Referencias altimétricas.**

1. Rasante. Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación en contrario, en el eje de la vía. De estar ya ejecutada la vía pública, se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota de origen y referencia. Es la que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio.

### **Fondo máximo edificable.**

1. Es la distancia, entre la alineación oficial, exterior o pública y la alineación interior o privada, medida perpendicularmente a aquella, siempre que ambas alineaciones afecten a la misma parcela.
2. En el caso de existir retranqueos frontales obligatorios y definición de área de movimiento el fondo máximo edificable es la distancia desde la alineación interior frontal y la alineación interior del testero.

### **Adosamiento a linderos.**

En la tipología de manzana cerrada, edificación adosada y pareada, la edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales, en las condiciones fijadas en la ordenanza particular correspondiente.

## **Condiciones de ocupación de la parcela.**

### **Superficie ocupable.**

Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela, serán de aplicación en las obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable, sin que sobresalga ninguna parte edificada por encima de la rasante del terreno.

### **Ocupación máxima de la parcela edificable.**

Es la relación en términos porcentuales entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación (sobre rasante) y la superficie total de la parcela edificable.

Los cuerpos salientes, situados al exterior de la alineación oficial, exterior o pública, no computarán a efectos de la ocupación máxima.

### **Aprovechamiento sobre la parcela.**

#### **Condiciones de edificabilidad.**

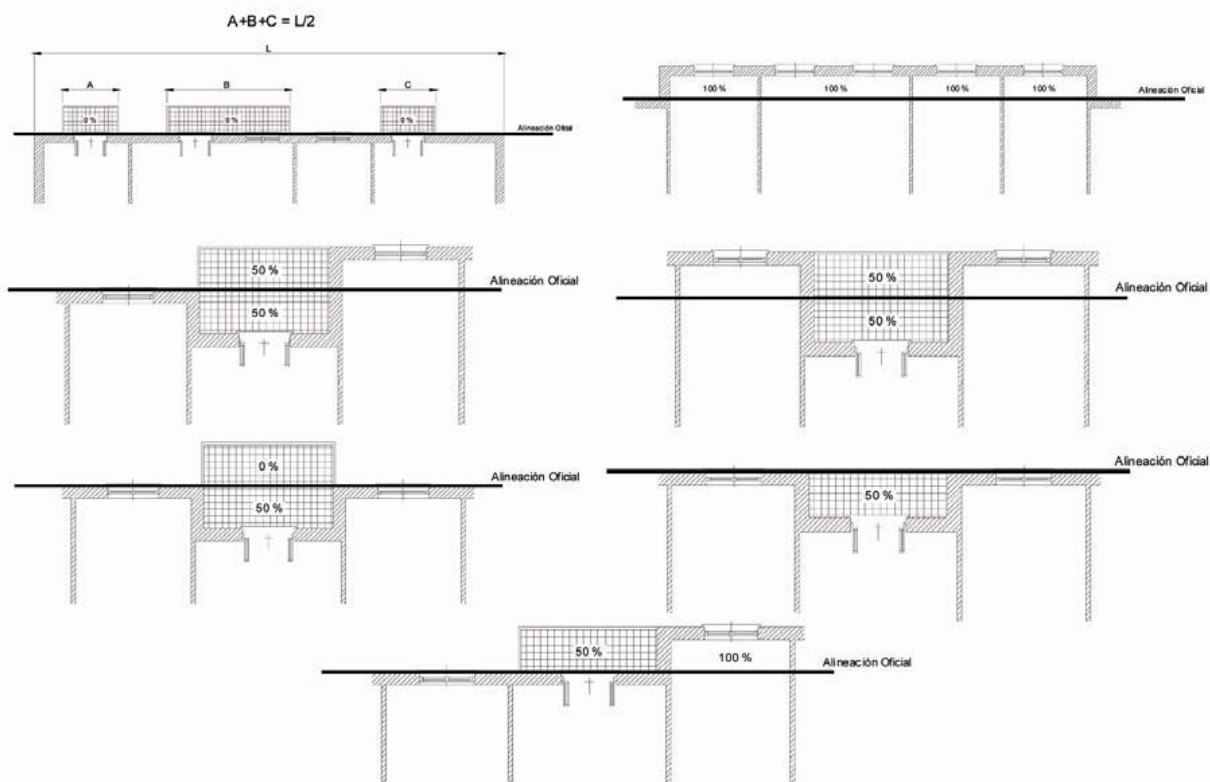
Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la intensidad de uso o usos autorizados de una determinada parcela.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

#### **Superficie construida computable por planta.**

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, **excluidas** de ésta las zonas o cuantías siguientes:

1. Los soportales; los pasajes, con una anchura mínima de 3,00 m., de acceso a espacios libres o peatonales de uso colectivo, tanto públicos como privados; en edificación aislada o en bloque abierto, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
2. Los grandes conductos de ventilación, evacuación de humos, o alojamiento de instalaciones, con dimensiones superiores a 0,50 m<sup>2</sup>.
3. Los huecos de aparatos elevadores.
4. Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse.
5. Los locales destinados a alojar Centros de transformación, exigidos por las compañías suministradoras.
6. Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 mts.
7. Los cuerpos salientes y entrantes, tanto los recayentes a la vía pública o espacio público, como al interior de la parcela, en las condiciones siguientes:
  - a) Los cuerpos salientes totalmente abiertos, no computarán edificabilidad, siempre que la suma de los anchos de todos los salientes, no exceda de la mitad de la longitud de la fachada. Los excesos sobre dicha cantidad computarán al 50%.



- b) Los cuerpos salientes que estén limitados por uno o dos laterales, contabilizarán al 50%.
- c) Las terrazas entrantes computarán al 50%.
- d) Los cuerpos salientes cerrados computarán al 100%.
- e) Los primeros tres metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero (que deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público) en cada vivienda, o cuatro metros, si incluye instalaciones propias de la vivienda, siempre y cuando no estén integrados en balcones o balconadas, es decir en situación de terraza entrante.
8. Los trasteros que cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Que estén situados en plantas bajo rasante.
  - b) Que el acceso a los trasteros se resuelva única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
  - c) El número máximo de trasteros será de uno por vivienda.
  - d) La superficie construida de cada trastero será como máximo de ocho metros cuadrados.
  - e) La superficie construida del conjunto de los trasteros mas la zona de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 10 m<sup>2</sup> por el número de trasteros admisibles.
  - f) Cada trastero se considerará como asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto del otorgamiento de la licencia de obras. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad.



9. Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento (salvo determinación contraria establecida en normas particulares) en las situaciones siguientes:

a) En plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública.

b) En planta baja, en los casos siguientes:

I)- Cuando por la configuración de la parcela no sea posible inscribir un rectángulo de 12 m x 20 m y siempre que la totalidad de la planta baja se destine, salvo escaleras, ascensores y sus accesos correspondientes e instalaciones indispensables, a garaje aparcamiento.

II)- En tipología de vivienda unifamiliar con un límite máximo de 35 metros cuadrados útiles.

c) En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando por la configuración de la parcela no sea posible inscribir un rectángulo de 12 m x 20 m. En todo caso no se superará la altura máxima permitida en metros ni el número de plantas máximo.

10. Los portales en planta baja, de los edificios residenciales, no computarán en la superficie construida que exceda de 18,00 m<sup>2</sup> o la superficie ocupada por rampa para eliminación de barreras, siempre que formen parte del espacio de acceso común hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

#### **Superficie edificable computable total.**

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, computadas de acuerdo a las determinaciones del artículo anterior.

### **CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA GENERAL DE LOS EDIFICIOS. SÓLIDO CAPAZ.**

#### **De las condiciones de volumen y sólido capaz.**

##### **Medición de alturas.**

Se efectuará por número de plantas y por distancia vertical en metros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta, excluida la planta bajo cubierta o ático.

##### **Altura máxima.**

1. Es la indicada en las ordenanzas de cada zona.

2. La altura máxima nunca podrá sobrepasar una vez y cuarta el ancho de la vía o espacio libre público al que de frente.

##### **Cota de referencia.**

Es la cota establecida en el terreno, según se determina a continuación que sirve de origen para la medición de alturas.

Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia son los siguientes:

1) Edificios en los que la línea de edificación coincide con la alineación exterior.

a) Edificios con fachada a una sola calle.

I)- Si la rasante de la calle, tomada en la cota de la acera, es tal que la diferencia de nivel entre los puntos extremos de la edificación es igual o menor de 1,50 mts, la cota de referencia se establecerá en el punto de la línea de fachada de cota media en relación con las cotas más extremas.

II)- Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 mts, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 mts, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior.

b) Edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chaflán.

Las alturas máximas se determinarán en cada fachada aplicando los criterios señalados en los apartados anteriores.

En las esquinas se tomará la altura (en plantas) de mayor número de plantas en una profundidad igual al ancho de la calle a la que vuelve, con un máximo en todo caso de 10 mts. En el caso de que la longitud de la fachada restante al aplicar la regla anterior fuera inferior o igual a seis metros, se podrá incorporar a la altura dominante.

c) Edificios con frente a dos o más calles que no formen ni esquina ni chaflán.

Se regulará la medición y fijación de alturas en cada frente como si se tratara de edificios independientes.

Estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

2) En edificación aislada o de bloque abierto.

a) En parcelas con un solo lindero frontal; será la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

b) En parcelas de esquina, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la rasante de la acera de mayor longitud.

c) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas la cota de referencia se situará en el punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales. No obstante esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie reglada apoyada en los perfiles longitudinales de los linderos frontales.

**Altura de piso.**

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

**Altura libre de piso.**

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.

La altura libre mínima, para piezas habitables, será de 2,50 m, salvo prescripción en contra establecida en normas específicas por uso.

**Planta baja.**

Es aquella cuyos niveles de suelo terminado se encuentran situados en las siguientes posiciones:

1. En edificación entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más / menos 1,50 m de la misma.
2. En edificación aislada y en edificación adosada en hilera o pareada; aquella situada entre más / menos 1,50 m. Respecto de su cota de referencia.

**Plantas inferiores a la baja.**

Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

**Computo de planta bajo rasante.**

Toda zona correspondiente a plantas inferiores a la baja, cuya parte **inferior** del forjado de techo se encuentre a una distancia mayor de 1,00 m, respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación (acera perimetral en edificación aislada o de bloque abierto) se considerará a todos los efectos planta sobre rasante y computará a efectos de edificabilidad y de número de plantas.

**Planta de piso.**

Es aquella que está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

**Rasante.**

Es la línea alimétrica que determina el perfil longitudinal, definido por el PGOU, del viario del municipio. Se indica, para el Suelo Urbano, en el Plano de Ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado, en la UU-2 El Soto dada las grandes pendientes de algunas parcelas se estará a lo dispuesto en la ordenanza específica del planeamiento asumido.

**Sólido capaz.**

Es el volumen sobre rasante dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio excepto vuelos, y se define:

1. En planta, estableciendo el área de movimiento, mediante la definición de la alineación y los límites de zona. En las zonas que se establecen retranqueos obligatorios, hay que aplicar los retranqueos mínimos a linderos y el porcentaje de ocupación de la edificación sobre la parcela que se señalan.
2. En sección, estableciendo la altura máxima de fachada y el gálibo de la cubierta contado desde el alero permitido.

**De las construcciones sobre la altura de cornisa.****Gálibo de la cubierta.**

1. El volumen máximo de la edificación queda limitado en cada sección de la fachada perpendicular al eje de la calle por dos líneas: Una apoyada en el punto de altura máxima de fachada desde rasante exterior y con ángulo sobre la horizontal de 30° sexagesimales, que se extiende desde la fachada a calle hasta una profundidad máxima de la zona edificable de 7,5 metros, medida perpendicularmente a la citada fachada; y otra simétrica a la primera, desde el fondo máximo edificable. En el caso de parcelas cuya alineación oficial presente desnivel respecto a rasante exterior de viario o espacio libre consolidado, se estará a lo dispuesto en el artículo 119.
2. Fuera de este volumen sólo podrán disponerse los siguientes elementos: salientes y vuelos, los cuartos de ascensores, calefacción, aire acondicionado, etc.; la caja de escaleras; chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. Los petos o similares computan altura.
3. Sin perjuicio de lo establecido para algunos ámbitos con Planeamiento Específico, se admite la construcción de áticos retranqueados, sotabancos o cualquier otra solución con que se quiera resolver la edificación dentro del volumen máximo antes determinado.

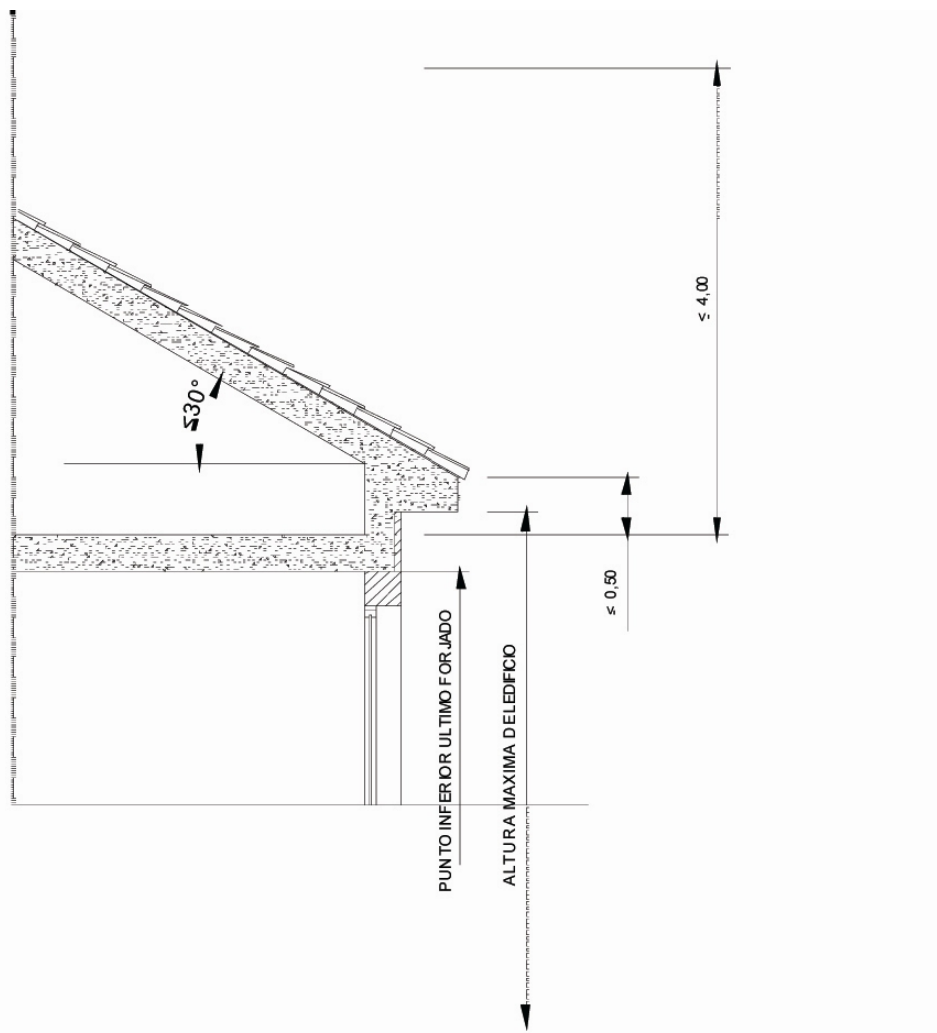
**Construcciones por encima del último forjado.**

1. Las vertientes de la cubierta, estarán formadas por planos de pendiente máxima de 30°, trazados desde la cara superior del forjado o bien de la cornisa o aleros en prolongación del forjado de la última planta o en la altura máxima permitida.

La cumbre no se elevará más de cuatro metros en relación con la cara superior del último forjado de techo de planta permitida.

En el caso de edificios de 10 o menos metros de fondo edificable, y a fin de hacer viable el aprovechamiento bajo cubierta, se permitirá peraltar en el plano de la alineación oficial un máximo de 0,50 m entre la cara superior del último forjado horizontal y la cara superior de la cornisa, siempre que se cumpla la altura máxima establecida.

La altura libre de arranque del espacio bajo cubierta no superará 1,00 metro medida desde la línea interior de fachada entre el último forjado y el inicio de la pendiente de cubierta.



2. Los petos o barandillas de terrazas de cubierta plana no superarán la altura de un metro, medido desde el nivel de pavimento terminado, pudiendo llegar a 1,25 metros en soluciones permeables de tipo metálico.

3. Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensor, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar una altura de 3,75 mts. con relación al último forjado y estarán remetidos de la alineación oficial un mínimo de 3,75 mts.

En aquellos casos en que la dimensión y la forma de la parcela edificable permita resolver el programa interno del edificio sin necesidad de patios de ventilación y/o iluminación, no será exigible la última condición de retranqueo con relación a la alineación oficial.

Igualmente en soluciones de cubierta plana, no será exigible la condición de retranqueo con relación a la alineación oficial, siempre que el casetón no supere la altura de un metro, correspondiente al peto de la terraza.

4. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos deberán situarse próximas a las limatesas y su acabado será análogo al de las fachadas principales. Los conductos deberán agruparse para reducir el número de chimeneas en cubierta.

5. Las antenas se ubicarán en el faldón de cubierta no recayente a vía o espacio público, o si el edificio diese a dos vías se ubicará a la vía con menor profundidad de vistas.

### Ático.

Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento.

La fachada del ático se retranqueará de la alineación oficial o exterior un mínimo de tres metros. Su altura de piso no será superior a tres metros.

**De los entrantes y salientes (vuelos).**

**Cuerpos salientes.**

Se entiende por cuerpos salientes o vuelos, aquellas partes de la edificación que sobresalen del plano de las fachadas.

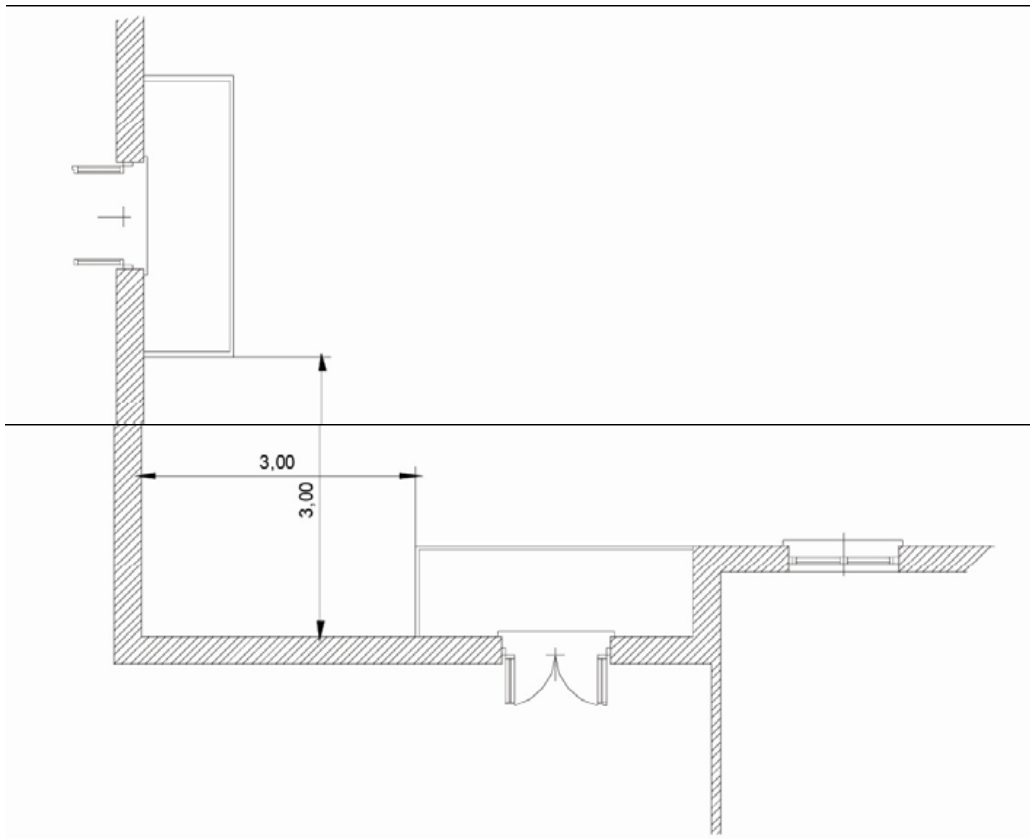
Los cuerpos salientes pueden ser abiertos o cerrados. Los cuerpos salientes abiertos pueden adoptar la forma de balcón, cuyo vuelo es totalmente abierto y sirve a un solo vano, balconada o balcón corrido que sirve a más de un vano y terrazas, que pueden estar cerradas por uno o por los dos laterales.

Los cuerpos salientes cerrados o cuerpos volados cerrados son cuerpos salientes que están cerrados lateral y frontalmente.

En planta baja se prohíben los cuerpos salientes.

En planta de piso ( incluido planta ático o bajo cubierta), deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo igual al saliente y no inferior en ningún caso a 0,60 m. En caso de edificios formando rincón la separación a la línea de Intersección de ambas fachadas será como mínimo de 3,00 m.



2. El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de esta será:

En calles de menos de 6 m. .... 0,30 m.

“ de 6 m. hasta menos de 8 m..... 0,40 “

“ de 8 m. hasta menos de 10 m..... 0,50 “

“ de 10 m. hasta menos de 12 m..... 0,60 “

“ de 12 m. en adelante ..... 0,70 “

Estas longitudes máximas serán también de aplicación en los vuelos hacia patios de parcela o espacio libre interior de parcela.

En las plazas la longitud máxima del voladizo será la correspondiente a la calle de mayor ancho recayente a dicha plaza.

3. La altura mínima para disponer cuerpos salientes será de 3,20 metros medida sobre la rasante de la acera, en cualquier punto.

#### **Cuerpos entrantes.**

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho del hueco. La profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

#### **Cornisas y aleros.**

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas será el mismo que el establecido para los voladizos en función del ancho de calle, más 15 cm. El grueso de la cornisa no superará el canto del forjado.

#### **Elementos salientes.**

En planta baja se permiten los elementos salientes, que no podrán rebasar la alineación más del 10% del ancho de la acera, con un máximo de 15 cm. Dichos elementos formarán parte de la decoración de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, así como los huecos de acceso a edificios residenciales.

### **ASPECTOS FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **Aplicación.**

Las condiciones establecidas en el presente capítulo son de aplicación en las obras de nueva planta o reestructuración de edificios existentes.

En todos los casos se cumplirán las condiciones fijadas para cada uso específico, las correspondientes a su tipología específica, así como cuantas estuvieran vigentes de rango superior al municipal.

Las condiciones funcionales abarcan los siguientes aspectos:

- Condiciones de calidad e higiene.
- Dotaciones de servicios de los edificios.
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones estéticas.

#### **Condiciones de calidad e higiene.**

##### **Definiciones.**

1. Recinto independiente: Es todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.
2. Pieza: Es cualquier recinto independiente situado en un edificio.
3. Local: Es el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo de una actividad.
4. Pieza habitable: Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
5. Pieza exterior: Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:
  - a) Vía pública o espacio libre público.
  - b) Espacio libre privado (Patio de Manzana) que cumpla las condiciones fijadas.
  - c) Patio de parcela de las dimensiones reguladas en las presentes normas.

##### **Condiciones de ventilación.**

Independientemente de las condiciones específicas por usos que se explican en la presente normativa, la ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones:

1. Ventilación natural directa. Mediante huecos abiertos directamente al exterior.
2. Ventilación por conducto vertical de tiro forzado. Mediante conductos verticales que comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión entre el interior y el exterior.
3. Ventilación mecánica. Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

##### **Condiciones de iluminación.**

Todas las piezas y locales dispondrán de un nivel de iluminación artificial mínimo de 50 lux, medidos sobre un plano horizontal situado a 75 cm. del suelo.

##### **Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.**

Toda pieza habitable de un local de uso residencial, reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural directa, regulados en las normas específicas para viviendas.

##### **Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.**

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación natural o forzada que garantice una renovación mínima de un volumen por hora, y en todo caso la que exija la normativa específica en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

En locales comerciales sin acondicionar se dejará previsto un conducto de ventilación de sección suficiente por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, y en todo caso uno por local.

En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

#### **Evacuación de humos.**

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Los conductos no podrán discurrir por las fachadas y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos un metro por encima de las cubiertas de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa de los productos de la combustión.

En los locales comerciales sin acondicionar, se dejará previsto un conducto o chimenea de sección mínima de 50x50cm, por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de residencias colectivas, hoteles, restaurantes y cafeterías.

#### **Instalaciones de aire acondicionado.**

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación que nunca podrán ser a fachada.

La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m<sup>3</sup> de local por cada 1 m<sup>2</sup> de patio.

El Ayuntamiento de Aldeatejada, excepcionalmente, cuando sean imposibles las condiciones anteriores, podrá autorizar la ventilación a la fachada siempre que se justifique plenamente la imposibilidad, se presente un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de la fachada y no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, etc. En todo caso estarán situados a más de 3,20 metros de la rasante en la acera.

#### **Patios de parcela.**

##### **a) Patios cerrados:**

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función de uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio.

La distancia mínima entre paramentos opuestos de los patios no podrá ser ocupada con cuerpos salientes, de ningún tipo.

La distancia mínima se considerará a partir del uso del local más exigente, situado en cualquier planta y se mantendrá en toda la altura H del patio.

La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o locales más bajos, cuyas piezas abran a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetón de ascensor siempre y cuando no ocupen más del 20% del perímetro del patio.

Las distancias mínimas requeridas se determinan en figura adjunta. Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor K + C, podrán reducirse hasta llegar a ser igual a 0,30 H, manteniendo en todo caso los mínimos expresados en el cuadro, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, de acuerdo con el cuadro. Para ello, se utilizará el patio rectangular con el mismo círculo inscribible y que promedie el lado no tangente.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido con los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle.

##### **b) Patios abiertos.**

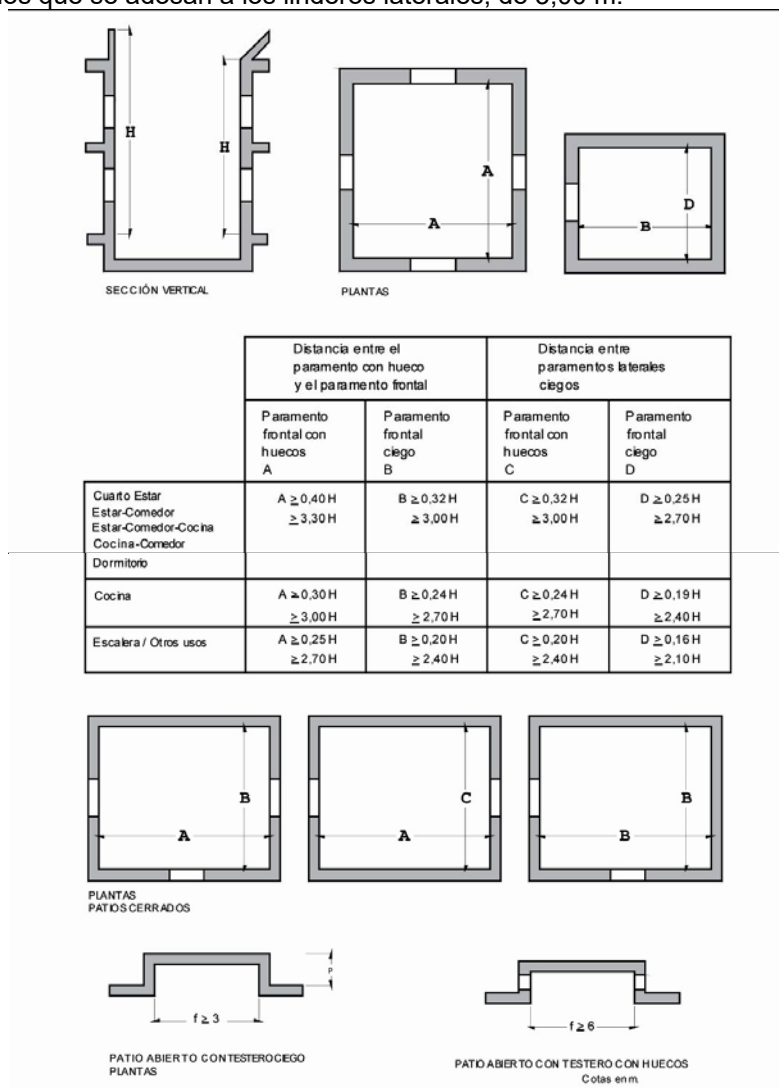
Se consideran patios abiertos a los entrantes de fachadas cuya profundidad  $p$  sea mayor o igual que 1,5 metros y en cuyos paramentos abran huecos de locales de cualquier uso.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada  $p$ , será menor o igual a  $1,5 f$  siendo  $f$  el frente abierto del patio.

El mínimo frente abierto  $f$ , queda determinado por la altura del patio  $H$ , medida de acuerdo con el apartado a) cumpliéndose: 3 metros menor o igual que  $f$  y  $f$  mayor o igual que  $1/6 H$

Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior, su profundidad habrá de ser:  $P$  menor o igual que  $2/3 f$  y el frente del patio abierto será:  $f$  mayor o igual que  $1/3 H$  con un mínimo de 3 m. cuando los testeros sean ciegos y de 6 m. cuando dichos testeros tengan huecos, cualquiera que sea su uso.

En ningún caso el patio abierto podrá dejar medianerías colindantes al descubierto, siendo el ancho mínimo de los cuerpos edificados que se adosan a los linderos laterales, de 3,00 m.



### Patios de manzana.

Son aquellos que quedan definidos mediante la fijación de una alineación interior y en el que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro igual a la altura del edificio mas alto recayente a dicho espacio con un mínimo de 10 m.

Con el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada se exigirá la ordenación integral del mismo con fijación de:

1. Rasante única o varias en función la ordenación conjunta.
2. Ajardinamiento y mobiliario.
3. Mancomunidad y prohibición de elementos compartimentadores exclusivos de las diferentes comunidades o edificios.

### Construcciones en los patios de parcela.

Se deberán cerrar los patios situados en los linderos de las parcelas con muros de fábrica de tres metros de altura máxima. No se permitirá ningún tipo de construcción (cobertizos, armarios, etc), excepto las divisiones interiores que se realizarán con elementos diáfanos, o las permitidas según la ordenanza de cada zona.

### **Dotaciones de servicios de los edificios.**

#### **Dotaciones obligatorias.**

Todos los edificios y locales dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias.

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Energía eléctrica.
- Agua caliente sanitaria.
- Calefacción.
- Servicios higiénicos.
- Evacuación de residuos sólidos.
- Comunicaciones.
- Aparcamiento.

Se exceptúan, aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones sea manifiestamente innecesaria en función del uso que se desarrolle en los mismos.

#### **Dotación del servicio de abastecimiento de agua.**

El abastecimiento garantizará la dotación suficiente en función de los usos previstos. Las viviendas dispondrán de una dotación mínima de 200 litros / habitante / día.

Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de la licencia municipal de edificación o actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio en caso de tipología de edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.

#### **Saneamiento.**

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las instalaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminables en el proceso de depuración.

Las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes exteriores o interiores, prohibiéndose la instalación de bajantes en planta baja que vayan por el exterior del edificio y ocupen espacio público.

En suelo urbano y urbanizable, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal mediante la disposición de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

Será necesario disponer una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento y otras que contengan fangos o grasas.

Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro debiéndose construir pozos cuando no existan, con una sola acometida por edificio en la tipología de edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.

#### **Energía eléctrica.**

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora.

En caso de existir Centros de Transformación en el interior de las parcelas o edificios, estos no se podrán situar por debajo del nivel del alcantarillado general de la zona y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente y ante la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones anteriores, el Ayuntamiento permitirá la ocupación de la vía pública.

#### **Agua caliente sanitaria.**

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que



sea aplicable en función del sistema de generación. Será obligatorio estudio e instalación de paneles solares, salvo justificación contraria a la instalación de los mismos, en cubierta o terraza ático debidamente disimulados y camuflados en la misma.

### ***Calefacción.***

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

### ***Servicios higiénicos.***

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos, los siguientes criterios:

- 1) Hasta 200 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
- 2) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.
- 3) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
- 4) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

### ***Evacuación de residuos sólidos.***

Todos los edificios, excepto los destinados a vivienda unifamiliar o construcciones en suelo rústico, deberán disponer de un local (uno por portal) para almacenamiento de cubos de basura, con dimensionamiento proporcional al número de viviendas o locales existentes, y con un mínimo de 1,40x1,40 m. en planta por 2,50 m. de altura.

El local estará protegido contra el fuego según determine la Norma Básica de protección contra incendios. Dispondrá de una toma de agua y sumidero. Las paredes interiores resolverán los encuentros entre paramentos con elementos cóncavos, y estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza.

La puerta de acceso tendrá un ancho mínimo de 1,20 m, el local tendrá ventilación directa al exterior o por conducto independiente a la cubierta del edificio, el hueco de ventilación, en el primer caso, se situará como mínimo a 2,50 m por encima de la rasante de la acera.

### ***Comunicaciones.***

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Todos los edificios acogidos o que deban acogerse al régimen de propiedad horizontal les será de aplicación el RD/Ley 1/1998 de 27 de Febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y sus desarrollos reglamentarios, o normas que los sustituyan.

Todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva, dispondrán de servicio de recepción de correspondencia (buzones).

### ***Dotación del servicio de aparcamiento.***

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no habilitados, destinados al desarrollo de una actividad.

La dotación mínima exigible, se regulará en función de la superficie edificada destinada al uso al que se destinen los edificios, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

### ***Condiciones de accesibilidad.***

#### ***Consideraciones generales.***

Las áreas de uso público, tanto exteriores como interiores, de los edificios, establecimientos e instalaciones de nueva construcción incluidas las ampliaciones de nueva planta, contemplados en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001, de 30 de Agosto de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social) deberán ser accesibles conforme a los requerimientos funcionales y dimensionales mínimos que se establecen en dicho Reglamento

Los artículos siguientes serán de aplicación para aquellos edificios no afectados por el Reglamento citado. Tendrán también carácter complementario en aquellos aspectos no específicamente regulados, en el mismo Reglamento, para todo tipo de edificios

### **Acceso a las edificaciones.**

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

Todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios industriales.

### **Puerta de Acceso.**

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 1.30 metros, con una altura que será mayor o igual a 2.20 metros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

### **Circulación interior.**

Se entiende por espacio de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales o zaguanes, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores.

Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de 2.00 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- b) Los pasillos de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho no inferior a 1,20 metros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes será tal que permita el fácil acceso y circulación de personas y enseres, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d) En todo caso serán de aplicación las disposiciones de rango local, autonómico o estatal, relativos a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

### **Escaleras.**

1) Las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas excepto la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1 m<sup>2</sup>, pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm<sup>2</sup>.

2) En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a 10,50 metros se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

- a)- La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de 2/3 de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación igual o superior a 0.5 m<sup>2</sup> . por cada una de las plantas del edificio.
- b)- El hueco central libre de la escalera tendrá un lado mínimo de 0.50 metros y una superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.
- c)- La anchura útil de las escaleras colectivas, no podrá ser inferior a 1 metro, no siendo inferior a 1,10 metros si el edificio es de más de 10 viviendas, ni siendo inferior a 1,20 metros si es de más de 20 viviendas.
- d)- La altura libre de las escaleras será en cualquier punto superior a 2,20 metros.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro.

La huella "h" y la contrahuella "t" serán uniformes en toda la altura del edificio. Se deberá verificar que  $2t + h = 64$  cm. La altura de la contrahuella o tabica "t" será igual o inferior a 18,50 cm. y la anchura de la huella "h" mayor o igual a 27 cm.

En las escaleras compensadas el ancho de la huella a 40 cms del pasamanos interior será de 20 cms.

3) Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,70 metros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a 1,25 metros.

### **Aparatos elevadores.**

Deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a 10,50m. entre cotas de pisos, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones.

Se exceptúa de esta obligación, los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

El numero de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio ( numero de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc) según las determinaciones que se establecen en la NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de estas Normas. Desde la entrada al portal, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de 2,20mts. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera.

## Condiciones de seguridad

### Prevención de incendios.

1. Consideraciones generales. Las construcciones deberán cumplir las medidas establecidas en la Normativa de Edificación sobre Protección contra Incendios en los edificios, vigente en cada momento.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

2. Condiciones de entorno de los edificios. En las nuevas actuaciones de planeamiento urbanístico, tanto en suelo urbano consolidado, no consolidado o en suelo urbanizable se cumplirá que, los edificios construidos con una altura de evacuación descendente mayor de 9 m, en los que existan viviendas cuyos huecos estén abiertos exclusivamente hacia patios, plazas interiores o espacios libres privados deberán disponer de un espacio de maniobra, público o privado, que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los huecos citados:

- Anchura mínima libre ..... 6 m.
- Altura libre ..... la del edificio
- Separación máxima al edificio..... 10 m.
- Distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio..... 30 m.
- Pendiente máxima..... 10 %
- Capacidad portante del suelo..... 2.000 kp/m<sup>2</sup>
- Resistencia al punzonamiento del suelo..... 10 t. sobre 20cm Ø

La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en la tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos, sitas en este espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15 m x 0,15 m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la Norma UNE-EN 124:1995.

El espacio de maniobra y su acceso se deben mantener libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

3. Condiciones de aproximación a los edificios. Los viales de aproximación, a los espacios de maniobra, así como la puerta de acceso a la parcela, deben cumplir las siguientes condiciones:

- Anchura libre mínima: 5m.
- Altura libre mínima o gálibo: 4m.
- Capacidad portante del vial: 2000 kp/m<sup>2</sup>.
- En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser de 5,30 metros y 12,50 metros, con una anchura libre de circulación de 7,20 metros.

4. Condiciones de accesibilidad por fachada. Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado anterior deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Sus dimensiones horizontal y vertical debe ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m, respectivamente. la distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada.

b) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

5. Redes de hidrantes exteriores. En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios.

Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 500 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.

Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.

6. Instalación de hidrantes.

a) Deben contar con la instalación de al menos un hidrante los siguientes edificios o establecimientos :

I) Con carácter general, todo edificio cuya altura de evacuación descendente mayor que 28 m o cuya altura de evacuación ascendente sea mayor que 6 m.

II) Los cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida comprendida entre 500 y 10.000 m<sup>2</sup>.

III) Los recintos deportivos con superficie construida comprendida entre 5.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.

IV) Los de uso Comercial o de Garaje o Aparcamiento, con superficie construida comprendida entre 1.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.

V) Los de uso Hospitalario o Residencial, con superficie construida comprendida entre 2.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.

VI) Los de uso Administrativo, Docente o Vivienda, con superficie construida comprendida entre 5.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.

VII) Cualquier edificio o establecimiento de densidad elevada conforme al apartado 6.1 de la Norma Básica de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 no mencionado anteriormente o que establezca la norma que lo sustituya, con superficie construida comprendida entre 2.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.

Los anteriores edificios o establecimientos deben contar con un hidrante más por cada 10.000 M<sup>2</sup> adicionales de superficie construida o fracción.

b) Los hidrantes de la red pública pueden tenerse en cuenta a efectos de cumplimiento de las dotaciones indicadas en el punto anterior. En cualquier caso, los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar razonablemente repartidos por su perímetro, ser accesibles para los vehículos del servicio de extinción de incendios y, al menos, uno de ellos debe estar situado a no más de 100 m de distancia de un acceso al edificio.

#### **Protección contra el rayo.**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Será de aplicación la Norma NTE-IPP Instalaciones de Protección.

Pararrayos.

#### **Prevención de caídas.**

1. Todas las escaleras estarán dotadas, de al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

2. Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente.

4. La altura de las barandillas ( a ambos lados) de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

5. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

6. El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

#### **Condiciones estéticas.**

##### **Salvaguarda de la imagen de la ciudad.**

Cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la imagen de la ciudad, deberá ajustarse al criterio del Ayuntamiento que se adecuará a las determinaciones y normas urbanísticas del presente PG y al Art. 9 de la LUCyL.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

##### **Fachadas.**

Su composición será libre. Se detallará y justificará el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos.

Será obligatoria la realización del tratamiento de la planta baja, en integración compositiva con la fachada, con una distribución de huecos y macizos definida en el proyecto de nueva construcción. No se admitirán fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa de la planta baja. Los cerramientos provisionales de los huecos, tendrán como mínimo, un tratamiento de acabado consistente en enfoscado y pintado.

Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspectos similares a las de la fachada principal.

Se admitirá el enfoscado de cemento con acabado en pintura pétreo del mismo color que la fachada principal. En caso de utilizar aplacados para el revestimiento de las fachadas se exigirán sistemas de fijación que garanticen la seguridad de los viandantes.

En edificios existentes no se autorizarán la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables. No se autorizará la modificación de la carpintería exterior o la instalación de toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, que será comprobado y autorizado por el Ayuntamiento, para colocar idéntica solución en los huecos.

#### **Instalaciones en fachadas.**

Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire, extractores, podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la composición de la misma.

No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.

La instalación de aparatos de aire acondicionado, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo.

#### **Marquesinas.**

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos.

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a 3,20 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de los cuerpos salientes permitidos en función del ancho de calle, ni de la anchura de acera menos 60 centímetros. No obstante en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 centímetros se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 centímetros.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15 % de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en mas de 10 centímetros, la cota de forjado del suelo del primer piso.

#### **Toldos.**

Cuando estén extendidos, la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 metros.

Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,60 metros sin sobrepasar los tres metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo anterior, apartado 2.

Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de 35 centímetros.

#### **Muestras.**

Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

1) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y tres (3) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

2) Las muestras colocadas en plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada uno, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

3) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial, industrial o institucional, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

4) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros y veinte (20) centímetros sobre la rasante de la calle o terreno.

#### **Banderines.**

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de trescientos veinte (320) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se

podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

#### **Cerramientos.**

1. Tanto los solares privados, como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas no podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos (200) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

c) Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### **Protección del arbolado.**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

## **CONDICIONES GENERALES EN FUNCION DEL USO**

### **CLASIFICACIÓN DE USOS.**

#### **Clasificación de usos según su interrelación.**

En función de su adecuación a las distintas zonas del territorio, los usos se clasifican en:

1) Uso predominante.- Es aquel que define el destino genérico de cada zona y que se concreta en la calificación realizada por el Plan General o instrumentos de desarrollo parcial o especial.

2) Uso compatible: Es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso predominante de la zona.

3) Uso complementario o exigible: Es aquel que debe acompañar necesariamente al uso predominante previsto. Se trata de usos que aportan diversidad funcional, produciendo variedad urbana en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

4) Uso prohibido: son aquellos usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o instrumentos de desarrollo parcial o especial.

#### **Clasificación de los usos, según su naturaleza.**

1) Uso público. Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la administración pública en beneficio de la comunidad.

2) Uso colectivo: Es aquel que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, comunidad de propietarios, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada o precio o contraprestación análoga.

3) Uso privado: Es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tienen las características de uso colectivo.

#### **Clasificación de los usos según su función**

Se definen los siguientes usos:

1. Uso Residencial.

2. Uso Garaje Aparcamiento.

3. Uso Industrial.

4. Uso Terciario.

5. Uso Dotacional.

#### **Clasificación de los usos según el grado de ocupación del edificio:**

1) Uso principal: Es aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio.

- 2) Uso secundario: Son aquellos que no reúnen la condición anterior.  
3) Uso exclusivo: Es aquel que es único en cualquiera de sus niveles definidos.

**Clasificación de los usos según su grado de pormenorización.**

Los usos clasificados según su función podrán subclasificarse en: Clase, Categoría y Tipo.

**USO RESIDENCIAL.**

**Condiciones del uso residencial.**

**Definición y clases.**

El uso residencial es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen las siguientes clases de usos residenciales:

1) **Clase vivienda:** cuando la residencia se destina alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

a) Vivienda colectiva: Cuando en una unidad parcelaria se edifica mas de dos viviendas.

b) Vivienda unifamiliar: cuando en una unidad parcelaria se edifican máximo dos viviendas.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

I) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

II) La superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares, tendrá necesariamente un acceso desde la vía pública de al menos 3,00 metros de ancho, además del acceso directo de cada una de las viviendas a dicha zona.

2) **Clase residencia comunitaria:** Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan núcleos familiares tales como, residencias de estudiantes, comunidades cívicas, comunidades religiosas, etc.

**Condiciones generales de uso residencial.**

Las condiciones que se señalan a continuación serán de aplicación a las construcciones de nueva planta, sustitución ampliación o reestructuración, Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento salvo las prescripciones en contrario que puedan establecerse en las ordenanzas particulares.

**Condiciones de la vivienda.**

1. Todas las viviendas deberán cumplir como mínimo las condiciones de diseño y calidad establecida en la Normativa de Protección Oficial (o aquella que la sustituya) y sectorial aplicable.

2. A las viviendas de protección pública les será de aplicación únicamente su propia normativa, no obstante lo cual, en aquellas cuestiones que esta no regule, pero que sean propias de este tipo de viviendas, serán exigibles con carácter supletorio las condiciones establecidas por los Artículos siguientes de estas Normas.

3. Con el fin de que el Ayuntamiento tenga constancia de que el régimen de la vivienda para la que se solicita licencia es efectivamente el de algún tipo de protección pública, siendo en consecuencia aplicable su normativa específica, se deberá aportar junto con el Proyecto Básico el documento de calificación provisional otorgado por la Administración Autonómica.

4. Las viviendas libres deberán cumplir, además, las condiciones fijadas a continuación.

**Capacidad.**

1. Sin perjuicio de lo establecido sobre apartamentos y estudios, no se admiten viviendas inferiores a 50 metros cuadrados útiles, «Exclusivamente, a efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como “vivienda joven” por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector».

2. La altura libre interior mínima de una vivienda es de 2,50 metros. Se exceptúan de esta última consideración:

a) Los cuartos de baño, pasillos y vestíbulos; cuya altura libre mínima será de 2,20 metros.



b) Zona bajo cubierta o bajo plano inclinado: la altura mínima habitable será 1,50 metros. En este supuesto la zona cuya altura libre esté comprendida entre 1,50 metros y 2,50 metros no podrá exceder del 50% de la superficie útil total de la dependencia. A estos efectos no se considerará la superficie que tenga una altura inferior a 1,50 metros ni la superficie útil habitable situada bajo las buhardillas.

#### **Accesibilidad de las viviendas.**

1. Toda vivienda debe ser accesible, directamente o a través de espacio de acceso común.  
2. Si se accede desde espacio de acceso común se cumplirá, además de lo relativo a escaleras, rampas, ascensores, antepechos y barandillas, lo siguiente:

a) Las escaleras del espacio de acceso común en edificios de viviendas deberán tener iluminación y ventilación natural. Cuando la altura total del hueco a iluminar sea inferior a 14,80 metros, resultante de la adición del tramo de fachada y del tramo de cubierta que conforman el sólido, la escalera se podrá iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación tenga una superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup> en toda la altura de la escalera.

Para alturas mayores, la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos a patio o fachada con una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> en cada planta.

b) Las escaleras no tendrán tramos con más de 12, ni menos de 3 peldaños sin mesetas intermedias. Las mesetas tendrán una profundidad mínima de 1,20 metros y no podrán estar partidas por un escalón

3.. Los edificios de viviendas colectivas de nueva planta y aquellos que cumplan las especificaciones de convertibilidad cumplirán el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001, de 30 de Agosto de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social), contarán con elementos e itinerarios que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la pública.

#### **Exteriorización de la vivienda.**

1. No se admiten viviendas en sótano o semisótano.

2. Toda vivienda o apartamento de nueva construcción deberá ser exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos, el cuarto de estar, ( o en su caso el estar-comedor o estar-comedor-cocina) en el que se podrá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 3,50 metros tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación (Si la vivienda cuenta con más de una pieza habitable, el cuarto de estar podrá tener una dimensión mínima de 3,00 metros en las mismas condiciones), recayente a los siguientes espacios:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio privado de parcela, en la tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos o vivienda unifamiliar en edificación agrupada en hilera, pareada o aislada.

c) Patio de manzana, que permita trazar en su interior una circunferencia con diámetro mayor o igual que la altura máxima de la edificación en cualquiera de las parcelas recayentes sobre este patio. En ningún caso, el diámetro de la circunferencia inscrita será menor de 11,25 m.

3. En el caso de viviendas desarrolladas en el espacio de bajo cubierta, será suficiente con que una pieza habitable sea recayente a los espacios señalados en el punto anterior.

4. La exteriorización sólo es preceptiva para el uso residencial, no siendo de aplicación a otros usos vivideros como oficinas, comercios, etc.

5. Cuando se actúe sobre un edificio donde ya existen viviendas a un patio interior y estas no cumplan las condiciones de exteriorización, se estará a lo dispuesto en el Artículo (167)

“Condiciones de diseño y servicios en locales de vivienda en reestructuración parcial”. En consecuencia, podrá autorizarse su mantenimiento solo cuando se trate de actuaciones de reestructuración parcial, y se dé cumplimiento a lo establecido por el Artículo (167) referido de esta Normativa. Las actuaciones de reestructuración media o mayoritaria se considerarán a todos los efectos equivalentes a la sustitución, debiendo dar cumplimiento a todas las condiciones exigidas en obra nueva y entre éstas las de exteriorización.

7. El suelo del espacio habitable de una vivienda en planta baja estará siempre por encima de la rasante del espacio público. El techo de la vivienda se elevará al menos 1,70 metros sobre la rasante del terreno en el espacio libre privado.

#### **Programa mínimo de vivienda. Pieza habitable.**

Toda vivienda tendrá como programa mínimo, alguna de las siguientes variantes:

1) Primera - Estancia-comedor.- Dormitorio principal - Cocina. - Cuarto de aseo completo - Zona de almacenamiento. - Tendedero.

2) Segunda - Cuarto de estar.- Cocina-comedor - Dormitorio principal - Cuarto de aseo completo - Zona de almacenamiento. - Tendedero.

3) Tercera - Estar-comedor-cocina. - Dormitorio principal - Cuarto de aseo completo - Zona de almacenamiento. - Tendedero.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y zonas de almacenaje.

Podrán realizarse viviendas o apartamentos de superficie comprendida entre 30 y 50m<sup>2</sup> útiles, siempre que no superen el límite del 25% del total de viviendas resultantes en la parcela edificable.

### **Apartamento y estudios.**

Se denominará apartamento a las viviendas con superficie útil inferior a 50 m<sup>2</sup> y superior a 30 m<sup>2</sup>, que cuenten como mínimo con:

- Estancia-comedor de 14 m<sup>2</sup> útiles como mínimo, que puede llevar incorporada o no la cocina de superficie mínima 4 m<sup>2</sup> y que también puede servir de dormitorio.
- Cuarto de aseo completo de 3,00 m<sup>2</sup> mínimo, compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo. Se podrá acceder al mismo a través del dormitorio.
- Armario o zona de almacenaje de 1,00 m<sup>2</sup> situado en la zona de distribución y con 0,60m de fondo mínimo libre interior.

Se admite como variante del apartamento el "estudio", formado por estancia y dormitorio unidos, además del aseo y cocina, con las mismas características del anterior y una superficie útil total comprendida entre 20 y 30 m<sup>2</sup>.

### **Dimensiones y superficies mínimas útiles.**

**Cuarto de Estar:** Su superficie útil vendrá determinada en función del número de dormitorios de que disponga la vivienda.

1	dormitorio	14 m <sup>2</sup>
2	"	16 m <sup>2</sup>
3	"	18 m <sup>2</sup>
4	"	20 m <sup>2</sup>
5 o más	"	22 m <sup>2</sup>

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

**Estar – Comedor - cocina :** Su superficie útil vendrá determinada en función del número de dormitorios de que disponga la vivienda.

1	dormitorio	20 m <sup>2</sup>
2	"	24 m <sup>2</sup>

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

En viviendas de más de dos dormitorios, no podrán integrarse la cocina en el estar- comedor.

**Cocina:** Tendrá una superficie útil mínima de 7 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribir un círculo de 1,70 metros de diámetro como mínimo, en al menos el 85 % de su superficie. Excepto el caso de apartamentos o estudios.

**Cocina - Comedor:** Tendrá una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que pueda inscribirse como mínimo, un círculo de 2.30 metros de diámetro.

**Dormitorio principal:** Tendrá una superficie útil mínima de 12 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que permita inscribir como mínimo, una superficie rectangular de 2,60 x 2,80 metros.

**Dormitorio doble:** Tendrá una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que permita inscribir como mínimo, una de las superficies rectangulares siguientes:

- Superficie libre rectangular de 2,40 x 2,60 metros.
- Superficie libre rectangular de 1,90 x 4,00 metros.

**Dormitorio sencillo:** Tendrá una superficie útil mínima de 6 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que permita inscribir como mínimo, una superficie rectangular de 1,90 x 2,00 metros.

**Cuarto de aseo completo:** El cuarto de aseo completo tendrá una superficie mínima de 4,00 m<sup>2</sup> excepto en el caso de apartamento o estudio. Estará compuesto, al menos, de lavabo, ducha o bañera, inodoro y bidé.

El acceso al cuarto de aseo de la vivienda, cuando ésta solo disponga de uno, no podrá realizarse desde la cocina ni, con exclusividad, desde ningún dormitorio, salvo en viviendas de un dormitorio.

Si el acceso se dispusiera desde el Estar- comedor, se hará mediante un distribuidor con doble puerta.

En caso de haber más de un cuarto de aseo por vivienda, al menos uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

Si el acceso se dispusiera desde el Estar- comedor, se hará mediante un distribuidor con doble puerta.

En caso de haber más de un cuarto de aseo por vivienda, al menos uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

Para viviendas de tres o más dormitorios, será obligatoria la disposición de dos o más Cuartos de aseo, siendo, al menos uno de ellos completo y otro de superficie mínima de 3,00 m<sup>2</sup>, con ducha.

**Armario ropero:** Toda vivienda o apartamento dispondrá como mínimo de una superficie útil de almacenaje no inferior a 1 m<sup>2</sup>, con una dimensión de fondo mínima no inferior a 60 cm.

La superficie de los armarios no podrán ser computada a efectos de dimensiones mínimas de los dormitorios.

**Vestíbulo:** Obligatorio para viviendas mayores de 65 m<sup>2</sup>, que tendrá una superficie útil mínima de 2,50 m<sup>2</sup> y en el que quede una área libre de 1,20 m x 1,50 m, descontando el barrido de la puerta.

**Tendedero:** Al menos de 2,00 m<sup>2</sup> en superficie específica cubierta y abierta que no podrá gotear sobre espacio público exterior, quedando oculto desde la vía pública por un sistema adecuado de celosías o similar. El tendedero podrá ser sustituido por 5 metros de cuerda para tender ropa, en patio de luces o parcela o en dependencia expresa al uso, siempre oculto desde vía pública o espacio libre o exterior accesible.

**Pasillos interiores:** Tendrán una anchura mínima de 0,90 metros si su longitud total es inferior a 3,60 metros, y de 1,00 metros si su longitud es superior, siempre libre de obstáculos en todo su recorrido.

**Escaleras interiores:** Cumplirán las dimensiones mínimas correspondientes a los pasillos.

### **Espacios comunes.**

1. Todo edificio que reúna treinta o más viviendas deberá disponer de un espacio al aire libre adecuado para juego de niños.

2. Asimismo, los edificios de viviendas sin cuartos trasteros comunicados mediante rampas con el espacio público, dispondrán de cuarto para coches de niños y bicicletas, comunicado mediante rampas con el nivel de acceso, a razón de:

- a) 1 m<sup>2</sup> por vivienda o apartamento, las 20 primeras.
- b) 0,50 m<sup>2</sup> por vivienda o apartamento de exceso sobre las 20, hasta un total de 50.
- c) 0,20 m<sup>2</sup> por cada vivienda o apartamento que exceda de 50.

3. Estas condiciones tienen carácter de mínimos por lo que no se impide establecer mayores superficies que las indicadas en este Artículo, sin perjuicio de que a efectos de edificabilidad se estará a lo dispuesto para el cómputo de edificabilidad en este PG.

4. Toda vivienda unifamiliar deberá disponer de un espacio adecuado para almacenamiento de basura separada por contenedores separativos para reciclaje o justificar espacio suficiente en cocina para al menos tres contenedores de basura separativa, papel, envases y orgánica.

5. En edificio de viviendas colectivo, dispondrá de cuarto adecuado para almacenamiento de basuras con contenedores solo para papel y envases.

### **Condiciones de diseño y servicios en locales de vivienda en reestructuración parcial.**

1. Las condiciones de las dependencias existentes en los locales citados, serán autorizables y objeto de licencia municipal, previa presentación, junto con el Proyecto, de la documentación adecuada, gráfica y fotográfica, en que quede reflejada la situación actual del edificio. No serán autorizables:

- a) Los locales de viviendas en sótanos o semisótanos o totalmente interiores.
- b) Aquellas piezas existentes previas a la reestructuración, menores de 5 m<sup>2</sup> o interiores, salvo que se dediquen a uso de despensa, ropero, o aseo, y nunca a cocina, estancia o dormitorio.
- c) Las cocinas y baños sin ningún tipo de ventilación natural o forzada estática.
- d) Las alturas libres, de suelo a techo, inferiores a 2,20 metros.

2. Cuando las actuaciones que se proponen contemplen la redistribución de locales o plantas, y sin perjuicio de otra normativa específica de aplicación, cumplirán las condiciones específicas de diseño en cuanto a la compartimentación y vivienda mínima, para el uso de vivienda de los Artículos precedentes, salvo lo siguiente:

- a) La instalación de tendedero no será obligatoria.
- b) El acceso a los baños se podrá realizar a través de otras dependencias.
- c) El acceso a los dormitorios se podrá realizar a través de otras dependencias, salvo cocinas, aseos, galerías o similares.
- d) Las alcobas de tipo italiano, ventiladas a través de otras piezas se autorizarán siempre que el paramento más alejado de fachada no diste, en ningún punto, más de 8 metros.
- e) La exigencia mínima de superficie de huecos en cada estancia es:
  - I) La superficie acristalada de huecos ha de ser igual o superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza iluminada.
  - II) La superficie practicable de huecos ha de ser igual o superior a 1/20 de la superficie útil de la pieza ventilada.
- f) No se podrán condenar los accesos a las piezas interiores que no resulten habitables, por condiciones de salubridad e higiene.

3. En las actuaciones que conlleven la división de viviendas los servicios e instalaciones se realizarán de forma tal que no se saturen las conducciones de acometidas y desagües existentes.

4. Las obras de acondicionamiento de los servicios serán respetuosas con el resto de los elementos del edificio, para lo que se intentará su ocultamiento.

### **Condiciones de los despachos profesionales domésticos.**

Se trata de la prestación de servicios por parte del titular, en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas, siempre que la superficie útil destinada a despacho profesional sea inferior o igual a 1/3 de la superficie útil total de la vivienda.

La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

### **Condiciones de los talleres domésticos.**

Actividades inocuas de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a 1/3 de la superficie útil de la vivienda.

Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá, en todo caso, su programa mínimo.

Su situación será en planta baja o inferiores a la baja.

### **Condiciones internas de las viviendas.**

#### **Condiciones de ventilación e iluminación.**

1. Las diferentes piezas que compongan las viviendas tendrán la condición de pieza habitable, con excepción de vestíbulos, pasillos, baños y aseos, tendederos y zona de almacenaje.

2. No se permiten trasteros situados en el interior de viviendas.

3. La zona o zonas de almacenaje que no adopten la forma de armario ( 0,60m de fondo), no tendrán dimensiones superiores a 1,80x1,80m.

4. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.

a) Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie igual o superior a 1/8 de la superficie útil de la pieza habitable.

b) Cada pieza habitable deberá disponer de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa igual o superior a 1/16 de su superficie útil.

5. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros etc. Podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida.

6. Independientemente del hueco de luz y ventilación, en las cocinas será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación vertical de tiro forzado, así como en las cocinas incorporadas a las zonas de: estancia, estancia- comedor y comedor.

7. Las cocinas dispondrán de extracción mecánica de humos conectada a conducto vertical (sencillo o múltiple) a cubierta.

8. Ninguna vivienda de nueva construcción tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas anteriormente.

9. En los huecos de iluminación y/o ventilación retranqueados de la fachada (cuerpos salientes o entrantes limitados por los dos laterales), la relación que resulta de dividir la distancia que separa la cara exterior del cuerpo más saliente de la fachada donde se practica el hueco, por la longitud de la anchura libre de embocadura o retranqueo, no podrá determinar un cociente superior a 2,25, debiendo duplicarse la superficie mínima de iluminación y/o ventilación exigida a partir de la proporción 1,75.

10. No se admitirá que la iluminación y/o ventilación de cualquier pieza habitable, pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendederos con cerramientos con protección de vistas, (laminas, celosías etc.)

#### **Pasillos.**

Pieza por la que accede a las distintas piezas que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de 90 cm. Podrán admitirse estrechamientos de hasta 80 cm., siempre que su longitud no supere los 50 cm. y en ningún caso, enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de 50 x 180 cms.

#### **Tendedero.**

Toda vivienda deberá contar con un tendedero, que podrá estar formando parte de la propia vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender la ropa.

En caso de estar incorporada a la vivienda, no contabilizará como superficie construida, en las condiciones señaladas en el Art.93.7.e.

Si el tendedero se sitúa en el interior de la vivienda, deberá contar con ventilación forzada y sus medidas libres no podrán superar la dimensión de 1.80 metros.

#### **Dimensiones de los huecos de paso.**

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de al menos 202 cm. de altura y 82,5 cm. De anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de las viviendas serán de 202 cm. de altura y 725 mm. para el resto de las piezas, incluido el cuarto de aseo completo.

#### **Altura libre del piso.**

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de 2,50 metros. En cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,40 metros.

No obstante, en vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de piso podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse,

siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 % de la superficie útil mínima exigible, de la habitación en que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

En viviendas en planta bajo cubierta, se permiten además, alturas comprendidas entre 1,50 y 2,20m en una cuantía que no supere el 20% de la superficie útil mínima exigible de la habitación.

#### **Exigencia de garaje-aparcamiento.**

##### **Dotación de Aparcamientos.**

1. En todo edificio de vivienda colectiva de nueva planta será obligatorio disponer, como mínimo, de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de los garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

2. Para las viviendas unifamiliares de nueva planta será obligatorio disponer, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por vivienda y en todo caso el número y condiciones que se establezcan en las Unidades Urbanas o en el Planeamiento de Desarrollo.

2. El Ayuntamiento podrá eximir o reducir la dotación de aparcamiento exigible en aquellos edificios en los que concurren circunstancias derivadas de sus características dimensionales, la dificultad de acceso de vehículos, la afección a elementos catalogados, las características del viario o de la parcela y otras similares.

3. En concreto y en aplicación de los criterios señalados en el apartado anterior se establece lo siguiente:

a) No serán exigibles más de dos plantas bajo rasante dedicadas a garaje para alcanzar el número de plazas exigibles.

b) En parcelas de menos de 400 m<sup>2</sup>, se admitirá la construcción de un solo sótano, si con él se cubren el 50% de las plazas exigibles.

c) Cuando, a juicio del Ayuntamiento de Aldeatejada, concurren las circunstancias señaladas en el 182-12 del PGOU, relativo a los accesos al garaje.

#### **Condiciones específicas de la clase Residencia Comunitaria.**

##### **Condiciones de aplicación.**

Las condiciones de aplicación a los edificios y locales destinados a Residencia Comunitaria son las mismas que para las viviendas colectivas cuando su superficie total construida no rebase los quinientos metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación las siguientes exigencias mínimas:

1. Ascensor, a partir de cuatro plantas de altura, incluida la baja.

2. Superficie mínima de salones y comedores: 1m<sup>2</sup>/plaza. En ningún caso la superficie del salón social podrá ser inferior a 20 m<sup>2</sup>, ni la del comedor a 25 m<sup>2</sup>.

3. Los dormitorios de una persona tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>; más la superficie para armarios, los de mayor número de personas deberán disponer de, al menos, 4 m<sup>2</sup> por persona.

4. Deberán disponer, como mínimo, de un aseo y un cuarto de baño por cada 10 personas o fracción, de los definidos para vivienda familiar, pudiendo sustituir la bañera por ducha. Podrán agruparse manteniendo la proporción de aparatos sanitarios por persona.

##### **Condiciones generales de compatibilidad.**

##### **Compatibilidad entre usos.**

Con la excepción de los despachos profesionales y los despachos profesionales domésticos no puede situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por viviendas.

## **USO DE GARAJE – APARCAMIENTO**

##### **Definición y clases.**

Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, se distinguen las siguientes clases.

1) Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

2) Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

##### **Condiciones particulares de los aparcamientos privados.**

##### **Criterios de calculo de la dotación de plazas de aparcamiento.**

La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

#### **Condiciones de uso de los garajes-aparcamiento.**

Los garajes se destinarán exclusivamente a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

- 1) Se admite con carácter general, el lavado de vehículos.
- 2) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres metros.

#### **Plaza de aparcamiento.**

1. Se define como plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas serán:

- a) Para vehículos automóviles medianos: cuatrocientos cincuenta centímetros de longitud por doscientos veinticinco centímetros de anchura (450 x 225 cm.).
- b) Para vehículos automóviles grandes: cinco metros de longitud por doscientos cuarenta centímetros de anchura (500 x 240 cm.).
- c) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida seis metros de longitud por trescientos cuarenta centímetros de anchura (600 x 340 cm.).

2. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un cinco por ciento de la anchura en el quince por ciento de la longitud de la plaza como máximo.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar, dispondrán de un sobreancho de veinte centímetros.

3. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento.

4. En el caso, de plazas cerradas mediante algún tipo de cerramiento, estas deberán disponer de ventilación y protección contra incendios independiente del resto del garaje.

5. Los aparcamientos dispondrán de las siguientes plazas, para cubrir la dotación obligatoria:

- a) Para vehículos automóviles grandes, un mínimo del quince por ciento del número total de plazas.
- b) Las plazas de libre disposición deberán tener las dimensiones exigidas para vehículos medianos.
- c) Las plazas para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida según Reglamento de Accesibilidad (Decreto 217/2001 Castilla y León)

#### **Accesos.**

1. Los garajes dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta de 4,00 metros de longitud, de pendiente máxima del 5% de 3,00 metros de anchura mínima, sí el acceso es unidireccional (con acceso alternativo) y la calle a la que se accede tiene un ancho mayor de 12,00 metros.

En caso de que la calle tenga un ancho menor o igual a 12 metros, la meseta tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Si el acceso es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6,00 metros.

La profundidad mínima de esta meseta será de 4,00 metros, en toda su anchura, sin incluir en esta superficie la de uso público y se ajustará a la rasante de la acera sin alterar su trazado.

2. Los accesos a garajes de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso formado por un vial de sentido alternativo. Cuando la longitud total del acceso sea superior a veinticinco metros o los tramos de rampa superen los quince metros, se dispondrán de semáforos en los extremos de aquel.

3. Los accesos a garajes de superficie comprendida entre 2.000 y 6.000 m<sup>2</sup> contarán con un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

4. Los garajes de superficie útil superior a 6.000 m<sup>2</sup>, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta metros y siempre que las dimensiones de la parcela lo permitan.

5. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en los tramos de directriz recta, y del 12% en los tramos de directriz curva, medida esta última en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formado por un vial con dos sentidos diferenciados. No obstante podrá aumentarse la pendiente hasta el 20% y 16% respectivamente previa justificación y aseguramiento de su funcionalidad.

6. El ancho mínimo de las rampas será el siguiente:

- Rampa rectilínea unidireccional (sentido alternativo): 3,00 metros.
- Rampa rectilínea bidireccional: 6,00 metros.
- Rampa de directriz curva unidireccional: 3,50 metros.
- Rampa de directriz curva bidireccional: 6,75 metros (3,50 carril interior, 3,25 carril exterior).

7. El radio mínimo de giro, medido en el eje de la rampa, será de 6,00 metros.

8. Los encuentros verticales de las rampas con los pavimentos de las calles de circulación se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes (excepto en vivienda unifamiliar):

- a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce metros.
- b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento en al menos, los dos metros anteriores a la línea de encuentro.

9. Los accesos, rampas y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,20 metros.

10. La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial. Si es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

11. Los accesos se situarán salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

12. El Ayuntamiento podrá denegar el acceso a los garajes, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) En lugares de escasa visibilidad.
- b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico o para llegar al mismo sea necesario atravesar aceras públicas consideradas como áreas estanciales o ajardinadas.
- c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones.

#### **Circulación interior.**

Los anchos libres mínimos se establecen en función del ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y el vial que da acceso a la misma.

Angulo (grados sexagesimales) Ancho (metros)

- a) entre 0 y 45° 3,50
- b) entre 45° y 60° 4,00
- c) entre 60° y 90° 4,75

Los supuestos a) y b) solo son validos para calles interiores de circulación en sentido único.

El radio mínimo de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será de 1,75 metros(interior) y 4,75 metros (exterior).

Para la maniobra de acceso a la plaza deben quedar libres de obstáculos las trayectorias teóricas a ocupar en la misma, con radio de giro exterior mínimo de 4,75m. A efectos de delimitar el espacio libre de obstáculos, las trayectorias de entrada y salida se entienden coincidentes en calles de dirección única, y diferenciadas en calles de doble dirección. En este segundo caso se exceptúan las plazas situadas en el extremo de la batería y aquellas que no necesitan de un recorrido superior a 10m. en marcha atrás.

La pendiente máxima en las calles de circulación interior será del 5%.

#### **Altura libre.**

La altura libre de piso no será inferior a 220 centímetros.

La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías, etc.

En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a 205 centímetros.

#### **Saneamiento.**

Los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente máxima del 5% o mínima del 1% en algún sentido. Los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

#### **Ventilación.**

1. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.

2. Los garajes situados en plantas inferiores a la baja, dispondrán de ventilación forzada que deberá llevarse por encima de la cubierta. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un

barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 6 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.

3. La instalación de ventilación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono, con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y la totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de CO<sub>2</sub> de 50 ppm.

4. El cuadro de mando de los extractores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.

5. Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de garaje, siempre que se trate de plantas semisótanos, bajas o superiores.

6. La ventilación natural se efectuará mediante:

a) Huecos permanentemente abiertos que discurren hasta la cubierta del edificio con una sección mínima total de 1 m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> superficie útil del garaje.

b) En garaje de superficie inferior a 2000 m<sup>2</sup>, y en aquellos que se sitúen en edificio exclusivo, sin límite de superficie, la ventilación podrá efectuarse mediante huecos de fachada permanente abiertos al exterior cuya superficie será la indicada en el apartado anterior, con las siguientes limitaciones:

- Los huecos distarán tres metros, como mínimo, de otros huecos de fachada.

- Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de estos es superior a 25 m<sup>2</sup>.

- En todos los casos se dispondrán huecos opuestos para la entrada del aire, garantizando un barrido adecuado de todo el local.

#### **Iluminación.**

Los garajes dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de 50 lux.

#### **Seguridad contra incendios.**

Los garajes cumplirán la normativa exigida por la Norma Básica de Protección de Incendios vigente, NBE-CPI, o por el Código Técnico de la Edificación CTE o por la normativa que la sustituya.

#### **Servicios sanitarios.**

Los garajes en que se prevea permanencia de personal laboral y, en todo caso, los que superen los 2000 m<sup>2</sup> de superficie, contarán con dos aseos independientes, dotados con inodoro y lavabo.

#### **Garajes de viviendas unifamiliares.**

1. La dimensión mínima de las plazas serán de 2,55 x 4,80 metros.

2. El ancho mínimo del camino de acceso y la rampa, si la hubiera, será de 2,70 metros.

3. La espera o meseta de rampa será como mínimo de 2,70 metros de largo, con una pendiente máxima del 6%.

4. La rampa tendrá una pendiente máxima del 18 % salvo ordenanza específica de zona.

5. La altura libre mínima será de 2,20 metros.

#### **Aparcamientos mecánicos.**

No se admite el empleo de aparatos monta coches.

## **USO TERCIARIO**

#### **Definición y clases.**

Se denominan usos terciarios, los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. Se distinguen las siguientes clases:

1.-Comercio:

2.- Oficina

3.- Recreativo:

- Salones de Reunión, como discotecas, salas de fiestas, cafés concierto, club nocturnos, casinos, salas de juegos recreativas, bingos y locales en que se practiquen juegos de azar.

- Locales para consumo de bebidas y comidas, como bares, restaurantes y cafeterías.

- Espectáculos, como cines, teatros, actividades similares, espectáculos taurinos.

4.- Otros servicios terciarios, actividades que den un servicio a la población de carácter no dotacional.

5.- Hotelero.

#### **Condiciones del uso terciario de Comercio**

##### **Comercio:**

Tienen la consideración de usos y actividades comerciales o de la distribución comercial, aquellas actividades que tengan por finalidad poner a disposición de los consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial.



Se definen las siguientes categorías:

a) *Pequeño comercio*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados sea inferior a 400 m<sup>2</sup>.

b) *Mediano comercio*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a 400 m<sup>2</sup> e inferiores a 750 m<sup>2</sup>, en comercio alimentario y entre valores superiores a 400 m<sup>2</sup> e inferiores a 2000 m<sup>2</sup>, en comercio no alimentario.

c) *Mediano comercio alimentario*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta individual o del conjunto de locales agrupados, este comprendida entre valores superiores a 750 m<sup>2</sup> e inferiores a 2000m<sup>2</sup> en comercio alimentario.

d) *Gran establecimiento comercial*: Establecimientos que de forma individual o colectiva tengan una superficie de venta al público superior a 2000 m<sup>2</sup>. Superficie de venta: Es la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente. La anterior definición incluye los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación entorno a ellos, probadores, cajas etc. así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existieran en el interior del establecimiento o agrupación de locales.

Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

Se distinguen los siguientes tipos, en virtud de las condiciones de localización del uso comercial en el edificio:

Tipo I: Comercio en Plantas baja y 1ª.

Tipo II: Comercio mezclado con otros usos no comerciales.

Tipo III: Comercio en edificio exclusivo.

#### **Dotación de aparcamiento de comercio.**

Con carácter general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> de superficie de venta, con las siguientes particularidades:

- En mediano comercio( 400-750m<sup>2</sup> ), la dotación será de 1 plaza por cada 50m<sup>2</sup> de superficie de venta alimentaria.

- En mediano comercio alimentario (750- 2000m<sup>2</sup>), la dotación será de 1 plaza por cada 25m<sup>2</sup> de superficie de venta.

- En gran establecimiento comercial, la dotación será de 1 plaza por cada 50m<sup>2</sup> de superficie no alimentaria y 1 plaza por cada 25m<sup>2</sup> en comercio alimentario.

- Con independencia de los estándares ya citados, cuando la superficie de venta del comercio sea mayor de 750m<sup>2</sup>, se dispondrá de plazas para carga y descarga en la proporción mínima de 1 plaza por cada 750m<sup>2</sup> de superficie de venta.

#### **Condiciones de posición de los locales.**

1. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. Los locales comerciales u otros establecimientos y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida de resistencia al fuego que exija la normativa contra incendios.

2. Los locales comerciales que se establezcan en primer sótano y semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse aberturas entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m<sup>2</sup> o al 15% aludido obligatorio si fuere menor. La zona de contacto será superior al 50% de la superficie del sótano. Análogas condiciones a las establecidas en el párrafo precedente serán exigibles para las plantas primeras. A estos efectos se considerará toda la superficie útil destinada a la permanencia de personas.

3. El concepto "plantas primeras" debe referirse exclusivamente a aquellas plantas primeras o entreplantas que formen parte del local principal situado en planta baja y tengan acceso desde la calle a través del citado local por estar vinculadas funcionalmente al mismo. Por lo tanto, quedan excluidos de su ámbito de aplicación, todos aquellos locales situados en plantas primeras que están desvinculados del local de la planta inferior, con un carácter independiente desde el punto de vista tipológico, volumétrico o funcional.

#### **Altura libre interior de los locales.**

La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales es de 2,70 metros. En el resto, incluidos baños y aseos, será de 2,20 metros.

#### **Accesibilidad y movilidad interior de los locales.**

1. La zona destinada al público cumplirá con lo especificado en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras.
2. Para la zona no accesible al público se establece un ancho mínimo de escalera de 1 metro.
3. En los locales con más de 750 m<sup>2</sup> de superficie las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 metros.

#### **Iluminación y ventilación de los locales.**

Se exige la presentación de los Proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación, que deberán cumplir la Normativa aplicable.

#### **Servicios sanitarios de los locales.**

1. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
  - a) Hasta 100 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo.
  - b) por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
  - c) A partir de 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.
2. En los servicios higiénicos de caballeros, se instalarán urinarios con independencia de los inodoros en número apropiado.
3. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. A estos efectos se considerará la superficie útil de uso público.
4. En edificios o locales donde se instalen varias entidades comerciales podrán compartirse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.
5. A partir de 800 m<sup>2</sup>, la dotación de servicios sanitarios podrá ser inferior a la que se deduce de la aplicación del Apartado 1, previa justificación de su idoneidad.

#### **Condiciones del uso terciario de Oficina**

##### **Oficinas:**

Son los locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Asimismo se incluyen en esta clase de uso:

1. Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares.

Se definen los siguientes tipos, en virtud de las condiciones de localización en el edificio del uso de oficinas:

- a) Oficinas en Plantas baja y 1<sup>a</sup>, y en cualquier planta despachos profesionales con superficie edificada menor de 250m<sup>2</sup>.
- b) Oficinas mezcladas con otros usos no residenciales con superficie edificada menor de 2.000 m<sup>2</sup>.
- c) Oficinas en edificio exclusivo. Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

##### **Dotación de aparcamiento de oficina:**

Se dispondrá de una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

##### **Posición de las oficinas.**

1. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda si no es a través de una dependencia o paso intermedio.
2. Los locales de oficina que se establezcan en primer sótano y semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos.

##### **Altura libre interior de las oficinas.**

La altura libre mínima de locales de oficina es:

1. En planta baja, 2,70 metros.
2. En el resto de las plantas: 2,50 metros.
3. En los baños, aseos, zonas de archivo y dependencias anejas será de 2,20 metros.

##### **Accesibilidad y movilidad interior de las oficinas.**

1. La zona destinada al público cumplirá con lo especificado en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras.
2. Para la zona no accesible al público se establece un ancho mínimo de escalera de 1 metro.

#### **Iluminación y ventilación de las oficinas.**

Se exige la presentación de los Proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación, que deberán cumplir la Normativa aplicable.

#### **Condiciones del uso terciario Recreativo**

##### **Terciario Recreativo**

Cuando el uso está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Se distinguen las siguientes categorías:

1. Salas de Reunión: Que incluyen establecimientos tales como discotecas, salas de fiesta, cafés concierto, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativas, bingos y locales en que se practiquen juegos de azar.
2. Locales para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes y cafeterías.
3. Espectáculos: Que incluye locales de cine, Teatro o actividades similares, espectáculos taurinos.

El uso Terciario Recreativo habrá de cumplir las condiciones establecidas por la legislación sectorial correspondiente.

#### **Condiciones del uso de otros servicios terciarios.**

##### **Otros Servicios terciarios:**

Comprenden actividades que dan un servicio a la población de carácter no dotacional, tales como Servicios higiénicos personales, sanitarios (por ejemplo; clínicas odontológicas), educativo no reglado (por ejemplo; academias de idiomas), u ocupación de tiempo de ocio no incluido en la clase de uso terciario recreativo.

##### **Tipos de uso para otros servicios terciarios**

Las clases de uso de otros servicios terciarios se dividen en los siguientes tipos:

1. Tipo I Aforo < 50 personas, en planta sótano, baja y primera.
2. Tipo II Aforo < 100 personas, en planta sótano y baja.
3. Tipo III Aforo < 300 personas, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.
4. Tipo IV Aforo > 300 personas, en edificio exclusivo.

##### **Dotación de aparcamiento de uso para otros servicios terciarios.**

Para las Salas de Reunión y Locales para el consumo de bebidas y comidas así como para otros servicios terciarios: Se dispondrá de una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

##### **Condiciones del uso terciario hotelero.**

###### **Terciario Hotelero**

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como: Hoteles, Hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

El uso Terciario Hotelero habrá de cumplir las condiciones establecidas en estas Normas para los usos de residencia comunitaria, además de cumplir la legislación sectorial.

###### **Posición, accesibilidad, altura libre y servicios.**

1. Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, es de aplicación lo señalado para el uso terciario de comercio.
2. Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en el que esté situado el local.

###### **Dotación de aparcamiento de uso terciario hotelero:**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones o 100m<sup>2</sup> de superficie edificada.

## **USO DOTACIONAL**

### **Definición y clases.**

El uso dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales, que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar. Se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

**1. Zonas verdes y espacios libres públicos.** Se reconocen por su carácter público y por la realización de actividades relacionadas con la estancia, comunicación, ocio, práctica de deportes y fomento de los aspectos naturales tendentes a acentuar la variedad urbana, reducir la densidad y optimizar las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad.

Las zonas verdes junto a los espacios peatonales abiertos forman el Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público de la ciudad

**2. Equipamientos.** Son dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, socioculturales, asistenciales, religiosos, deportivos, sanitarios, de seguridad y protección civil, administración pública, servicios funerarios, defensa, abastecimiento alimentario.

**3. Servicios urbanos.** Son las dotaciones necesarias para asegurar la funcionalidad de la ciudad. Incluyen dos categorías: los Servicios de Infraestructuras, compuesto por los espacios destinados al abastecimiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, televisión por cable, a la recogida y tratamiento de residuos, etc , y las Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos (Gasolineras).

**4. Vías públicas.** Son los espacios de uso y dominio público destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población y mercancías y demás instalaciones análogas.

**Clasificación según su titularidad y ámbito.**

En función de su ámbito de servicio, titularidad y carácter público o privado de la gestión, se distinguen:

1. Sistema general o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población.

Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública o titularidad privada con regulación de la administración pública en beneficio de la comunidad.

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para Sistemas Generales.

2. Sistema Local o conjunto de dotaciones urbanísticas de titularidad pública o privada al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, por tanto de escala inferior a la general de diseño de la nueva ciudad, (unidad urbana).

**Condiciones generales, uso dotacional Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes.**

**Categorías de espacios libres públicos y las zonas verdes.**

El uso de zonas verdes y espacios libres públicos se divide en las siguientes categorías:

1. En lo relativo a las Sistemas Generales.

a) Espacios libres asociados a la conservación del Patrimonio cultural (Calzada Romana) y Natural Ribera del Zurguen (EL.): Parques incluidos dentro del tejido urbano, con una superficie mayor de 20.000 m<sup>2</sup>, que cuentan con un ámbito de influencia a nivel general poblacional.

b) Espacio Libre Forestal (EL): Parques que ofrecen al ciudadano actividades de tipo recreativo y de ocio vinculados al medio natural. Su misión es permitir un mayor contacto con los ciclos naturales y atenuar el impacto entre lo rural y lo urbano o parques continuos de separación entre industrial y residencial.

c) Espacio libre de uso deportivo (EL.): Áreas situadas en el medio natural, con mezcla de usos deportivos y espacios ajardinados.

2. En lo relativo a los Sistemas Locales.

a) Áreas de Juego y estancia (ZV): Se incluyen en esta denominación aquellos elementos de pequeña dimensión (áreas estanciales asociadas a las aceras, pequeñas zonas deportivas abiertas, pequeñas áreas ajardinadas o de juegos infantiles). Su ámbito de actuación es la unidad urbana.

b) Parques Urbanos (ZV): Son áreas ajardinadas, con ámbito de Unidad, destinadas a resolver las necesidades de estancia y esparcimiento en este escalón urbano. Pueden incluir espacios para el juego y el deporte al aire libre.

c) Espacios Libres de uso y propiedad comunitaria (ELC) destinados a zonas verdes y deportivas comunitarias de titularidad privada comunitaria.

**Vegetación.**

1. Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como aquella empleada tradicionalmente para el uso urbano.

2. Las especies arbóreas dominantes serán las de baja demanda de riego, excepto en los parques de ribera, en los que predominarán las frondosas.

3. Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, promocionando el uso de vegetación con baja demanda de riego y mano de obra.

**Permeabilidad.**

1. Al menos el 50% de la superficie total de cada parcela destinada a este uso estará destinada a la plantación de especies vegetales.

2. Al menos el 75% de la superficie de cada parcela destinada a este uso será permeable, terminada en terriza, u otro material permeable, siempre que el tamaño de la parcela fuese superior a 300 m<sup>2</sup>.

3. El instrumento que establezca, complete o modifique la ordenación detallada podrá agrupar varias parcelas para el cumplimiento conjunto de lo indicado en este Artículo.

**Condiciones generales del uso dotacional de equipamiento.**

**Categorías del equipamiento.**

Todo el equipamiento que se establezca como genérico (EQ si se trata de titularidad pública y EQC si se trata de titularidad privada o comunitaria) podrá ser desarrollado pormenorizadamente dependiendo las necesidades sectoriales de la población según las siguientes categorías.

**1. Asistencial:** Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos mediante la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas etc podrán ser:

a) Centro de alojamiento Temporal. Para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar etc.

b) Centro de alojamiento estable. Se incluyen las Residencias de menores, pisos tutelados, centros para personas con minusvalías físicas o psíquicas, comunidades terapéuticas, etc.

- c) Centro de Día de Tercera Edad Equipamiento especializado, de contenido sociorehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.
- d) Hogar de Tercera Edad y Club de mayores. Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social. Su ámbito de acción es la unidad integrada.
- e) Centro de Servicios Sociales. Equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de tipo asistencial a personas, grupos, entidades y organizaciones.
- f) Centros de Bienestar Social especializados sin alojamiento. Centros cuya función es la prestación de servicios sociales o específico que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciadas de los diversos colectivos que atienden.
- g) Centros residenciales para mayores. Establecimientos destinados a servir de vivienda permanente y común a personas de la tercera edad y en el que se presta una asistencia integral y continuada a quienes no pueden satisfacer estas necesidades por otros medios.
- h) Alojamiento alternativo para mayores. Se trata de un conjunto de alojamientos que van desde las miniresidencias hasta los pisos tutelados.

## **2. Deportivo**

El equipamiento deportivo integra las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo y ocio, el deporte de alto rendimiento, la educación física y la exhibición de especialidades deportivas. Según su ámbito de actuación se establecen las siguientes categorías:

- Relativo a los sistemas generales: Grandes Instalaciones Deportivas, de dependencia pública
- Relativo a los sistemas locales:
  - a) Polideportivos. Salas y Pabellones cubiertos que cuentan con Bádminton, Baloncesto, Balonmano, Fútbol sala, Tenis y Voleibol etc.
  - b) Piscinas cubiertas.
  - c) Piscinas al aire libre
  - d) Pistas polideportivas Pistas pequeñas al aire libre que cuentan con Voleibol, Baloncesto, Balonmano, tenis y Fútbol sala etc.

## **3. Sanitario**

El equipo sanitario incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

- Relativo a los sistemas generales
  - a) Centro de salud. Que prestan atención de medicina general y pediatría.
  - b) Consultorio Medico hasta que la densidad de población posibilite la creación de un centro de salud.

## **4. Socio cultural**

Agrupar las dotaciones soporte de actividades culturales, destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

- Relativo a los sistemas generales:
 

Se trata de aquellas instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales recreativas y de ocio de titularidad pública, que por su singularidad quedan englobadas dentro del ámbito general. Se incluyen las siguientes:

  - Relativo a los sistemas locales:
    - a) Centro Cultural multifuncional. Dotaciones de carácter intermedio, dedicados a usos culturales múltiples: exposiciones, audiciones, representaciones teatrales, etc.
    - b) Centro de Culto . Son los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población. También son soporte de actividades sociales e institucionales.
    - a) Centros cívico-asociativo. Sedes de asociaciones vecinales, diseñadas como soporte físico de la vida asociativa de la población y sirven como lugar de encuentro de grupos específicos de población como jóvenes, tercera edad, etc.

## **5. Educativo**

Este apartado integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de la personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas.

- Relativa a los sistemas generales y relativo a los sistemas locales :
  - a) Centros de Bachillerato y/o Formación Profesional de grado inferior.
  - b) Centros de educación de las personas adultas.
  - c) Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria.

d) Escuelas infantiles.

e) Centro de Educación Primaria.

f) Centros de enseñanza especializada en general, idiomas informática etc.

**6. Seguridad y Protección Civil.** Incluyen las edificaciones destinadas a albergar las instalaciones y servicios de la Policía Municipal, Bomberos. Tienen carácter de Sistema General.

**7. Servicios de la Administración Pública.** Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para el desarrollo de las tareas de gestión de los distintos departamentos del Estado, Autonomía o Ayuntamiento. Tienen carácter de Sistema General.

**8. Servicios funerarios.** Que incluye los cementerios y los tanatorios. Tienen carácter de Sistema General.

**9. Defensa Nacional.** Instalaciones en que se localizan los acuartelamiento del ejercito de tierra y campo de tiro y maniobras titularidad pública Estatal Ministerio de Defensa. Tienen carácter de Sistema General.

**10. Abastecimiento alimentario.** Agrupa todas las instalaciones públicas mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados y mataderos. Tienen carácter de Sistema General.

El uso Dotacional de Equipamiento habrá de cumplir las condiciones establecidas por la legislación sectorial correspondiente.

**11. Otros servicios.** Se consideran también como equipamiento los servicios administrativos y de comercio que den respuesta a las necesidades de la sociedad demande y se realicen como edificio exclusivo (oficinas bancarias, centros comerciales o centros de servicios, etc.)

### **Condiciones generales del uso dotacional de Servicios urbanos.**

#### **Definición.**

En este apartado se incluyen una amplia gama de prestaciones a los ciudadanos que tienen carácter imprescindible para el funcionamiento general existente y los nuevos crecimientos proyectados.

Podrán tener alcance de Sistema general o local. Se incluyen las siguientes categorías:

**1. Servicios de infraestructura.** Instalaciones destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.

**2. Instalaciones de suministro de combustible para vehículos (Gasolineras).** Se trata de aquellas instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas y gasóleos.

#### **Implantación de las gasolineras.**

1. Tanto para estaciones de servicio como para unidades de suministro, el acceso a la instalación y la incorporación de los vehículos a la vía, así como el dimensionamiento de las zonas de espera y de suministro, requerirán informe de los Servicios Municipales competentes.

2. Se cumplirá, además, toda la reglamentación específica vigente en materia de suministro de carburantes que les sea de aplicación.

#### **Condiciones del uso especial "Gasolinera".**

1. Podrán establecerse estaciones de servicio:

a) En Suelo Urbano, únicamente en rondas, travesías o vías urbanas que ostentaron dicha condición, o en las áreas expresamente previstas por el Planeamiento General o de Desarrollo o las que se definan mediante Estudio de Detalle.

b) En Suelo Urbanizable, en áreas determinadas por el desarrollo del Planeamiento mediante la figura correspondiente, o al servicio de carreteras.

c) En Suelo Rústico, al servicio de carreteras y autovías, en los casos establecidos en los Artículos que regulan el régimen de los usos en esta clase de suelo.

2. Son las condiciones de las estaciones de servicio:

a) Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup> en Suelo Urbano o Urbanizable Delimitado y 2.000 m<sup>2</sup> en Urbanizable No Delimitado o Suelo Rústico.

b) Índice de Edificabilidad Absoluta: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c) Número máximo de plantas sobre rasante: dos. Altura máxima: 7,50 metros.

d) El retranqueo mínimo obligatorio será de 7,50 metros, pero siempre deberá cumplir la relación ancho/alto para garantizar soleamiento y aireación y configurar la edificación dentro de la parcela como aislada.

3. Podrán establecerse unidades de suministro en la red viaria pública y en parcelas privadas con un mínimo de 300 m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima, en parcela, es de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura de la edificación, en todo caso, será como máximo de una planta y 4,50 metros.

#### **Niveles establecidos para el uso de gasolinera.**

Los niveles establecidos para el uso de gasolinera son los siguientes:

1. Nivel 1: Unidades de suministro: instalaciones con el mismo fin, que cuenten con un máximo de dos aparatos surtidores.

2. Nivel 2: Estaciones de servicio: instalaciones destinadas a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que cuenten, como mínimo, con tres aparatos surtidores y equipo para suministro de agua y aire.

### **Condiciones generales del uso dotacional de vías públicas.**

#### **Definición.**

El Sistema General y Local de vías públicas están integrados por los espacios definidos por sus alineaciones y rasantes, destinados a la estancia, relación desplazamiento, y transporte de la población y mercancías, vías férreas, estaciones, centros de transporte y distribución de mercancías, y demás instalaciones análogas.

#### **Clasificación.**

El Plan General diferencia en función del régimen de usos que les asigna, las siguientes clases de Vías Públicas:

**1. Vías interurbanas** Su función fundamental es el enlace entre núcleos urbanos. Su diseño y construcción es responsabilidad de la Administración Central, o en su caso de la Autonómica o de la Diputación.

La reserva de suelo necesaria para su ejecución es normalmente responsabilidad de estos organismos, si bien puede pasar a responsabilidad del Ayuntamiento mediante acuerdos bilaterales.

**2. Vías estructurantes.** Se trata de vías principales, que no forman parte ni de las vías interurbanas, ni de sistemas generales, son vías principales de carácter interno tipo boulevard, que por su condición de continuidad con otros sectores, se convertirán una vez desarrollado todo el PGOU en el enlace de la ciudad proyectada con las vías interurbanas y con las vías locales, en la ordenación detallada indicativa por el PGOU, se propone que se sitúen en su recorrido los sistemas locales de espacios libres de cesión con 32,50 m a cada lado de la vía estructurante.

**3. Vías locales.** Compuestas por el resto de los elementos viarios cuya función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

El primer nivel (vías interurbanas) tiene carácter de Sistema General y se representan en el plano de Jerarquía del Sistema General de vías públicas y el resto tiene carácter **local**.

#### **El espacio de circulación de los vehículos, "la calzada".**

1. El diseño de las vías urbanas se adecuará a una velocidad específica de 50 Km/h, salvo en las Zonas de Tráfico Lento que se determinen, en las que ésta será de 30 Km/h.

2. En el diseño de las calzadas se atenderá a los criterios de anchuras, en función de la categoría y tipo de la vía del cuadro de este Artículo.

3. Se considera anchura bruta de calzada, incluyendo la ocupada por las rigolas u otros elementos semejantes.

4. Además de los criterios contenidos en el cuadro, se tendrán también en cuenta los debidos sobreanchos necesarios en curvas e intersecciones, que permitan circular y maniobrar a los vehículos pesados. En los tramos curvos, el carril de rodadura de todas las vías estructurantes y colectoras-distribuidoras, debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m (interior) y 12,50 m (exterior), con una anchura libre para circulación de 7,00 m. Aumentando estos radios mínimos, es posible reducir la anchura libre.

5. Igualmente, se respetarán los criterios anteriores en el diseño de la totalidad del viario industrial, y sus cierres de parcela, para permitir el acceso de vehículos pesados a éstas, sin rebasar líneas continuas ni infringir otras normas.

6. Las medianas de las vías de calzadas separadas se diseñarán con una anchura mínima de 1,20 m, encontrándose el óptimo a partir de los 2,00 m.

7. Las calles de menos de 8 m de sección total se urbanizarán como calles exclusivamente peatonales o de coexistencia de tráfico, con un único nivel de pavimento.

8. Las vías **estructurantes** que se creen tendrán la consideración de vías locales que por adición con las de sectores colindantes se convertirán en vías con dos carriles por sentido con mediana y vía adicional de servicio con aparcamientos.

a) Estas vías tendrán un ancho mínimo de 17,50 m interior al sector y 35,00 m total, una vez realizados los sectores de ambos lados, (2,00+ 2,20 + 3,50 + 2,00 + 7,00 + 1,60 + 7,00 + 2,00 + 3,50 + 2,20 + 2,00, acera, aparcamiento, carril de servicio, acera, doble carril y acera mediana eje de la vía definitiva).

b) A ambos lados de estas vías se situarán con un ancho mínimo de 32,50 m sendos Espacios Libres Públicos de Sistemas Locales de cesión obligatoria de los sectores y en dicha franja también se podrán situar Equipamientos de Sistemas Locales.

c) Los enlaces a los carriles principales desde las arterias o calles se realizará a una distancia no menor de 200 m a través de rotondas completas o partidas respectivamente.

d) Se dispondrán a lo largo de estas vías carriles bici debidamente señalizados.

9. Las vías **arterias principales** que como mínimo serán las de borde de sector también tratadas como sistema local de viario y que por adición con las de sectores colindantes se convertirán en vías arterias principales con mediana y aparcamientos.

a) Estas vías tendrán un ancho mínimo de 10,50 m interior al sector y 21,00 m total una vez realizados los sectores de ambos lados (3,10+ 2,20 + 4,00+ 1,20+1,20 + 4,00 + 2,20 + 3,10).

- b) Se dispondrán a lo largo de estas vías carriles bici debidamente señalizados.  
 c) A continuación se expresa un cuadro para el diseño de los anchos de calzadas:

	<i>Vías de un carril</i>		<i>Vías de n carriles (n&gt;1)</i>	
	<i>Mínima</i>	<i>Óptima</i>	<i>Mínima</i>	<i>Óptima.</i>
Avenidas estructurantes y arterias industriales	No	No	3,50 m · n	3,50 m · n apartado 8
Resto de arterias principales	No	No	3,00 m · n	3,50 m · n
Vías locales industriales	3,50 m	4,25 m	3,50 m · n	4,00 m · n
Resto de calles locales	3,00 m	3,50 m	2,70 m · n	3,50 m · n
Calles coexistencia tráfico	5,00 m	8,00 m -	No	No

10) Todas las vías que se diseñen tendrán en cuenta las existentes, y se dimensionarán en función de su continuidad con las mismas, debiendo posibilitar dicha continuidad.

**El espacio de aparcamiento de los vehículos.**

1. En el diseño de espacios de aparcamiento en la vía pública se atenderá a los siguientes criterios de anchuras:

	<i>Anchura de la banda de aparcamiento</i>		<i>Anchura de calzada de maniobra</i>	
	<i>Mínima</i>	<i>Máxima</i>	<i>Mínima</i>	<i>Óptima</i>
Aparcamiento en línea	2,00 m	2,50 m	2,80 m	3,00 m
Aparcamiento en batería	4,50 m	5,00 m	5,00 m	6,00 m
Aparcamiento oblicuo a 45°	3,80 m	4,50 m	3,00 m	3,20 m
Aparcamiento oblicuo a 60°	4,10 m	5,00 m	3,50 m	4,00 m

2. Observaciones al cuadro anterior:

a) Se considera que las plazas son adyacentes a una acera, sobre la que pueden volar partes de los vehículos, lo que se tendrá en cuenta para el dimensionamiento de la acera.

b) Como calzada de maniobra se considera la anchura que puede emplear el vehículo en la maniobra, esté esta en su carril de circulación o no, sin rebasar líneas continuas o infringir otras normas.

3. La implantación de aparcamientos en la vía pública se supedita estrictamente al tipo de vía:

a) En vías estructurantes no se proyectarán plazas de aparcamiento adyacentes al viario, ya que se colocaran en vías de servicio.

b) En vías arterias principales sólo se permite aparcamiento en línea.

c) En vías locales (calles) se admite cualquier forma de aparcamiento.

**El espacio de los peatones, aceras, paseos y calles peatonales.**

1. El espacio para el uso prioritario de los peatones se procurará principalmente en las siguientes formas:

a) Aceras amplias en las vías con segregación de tráfico, según cuadro.

b) Paseos peatonales arbolados, en itinerarios con prioridad peatonal.

c) Calles exclusivamente peatonales.

d) Calles de coexistencia de tráfico.

e) Caminos y cañadas en Suelo Rústico, acondicionados para uso peatonal, ciclista, a caballo etc.

2. Para las aceras de vías con segregación de tráfico se atenderá a los siguientes criterios de diseño:

	<i>Anchura</i>			
	<i>(acera sin arbolado)</i>		<i>(acera con arbolado)</i>	
	<i>Mínima</i>	<i>Óptima</i>	<i>Mínima</i>	<i>Óptima</i>
Avenidas comerciales	No	No	7,00 m	9,00 m
Avenidas industriales	No	No	3,50 m	5,50 m
Resto de avenidas	No	No	5,00 m	7,00 m
Arterias comerciales	No	No	5,00 m	7,00 m
Arterias industriales	3,00 m	5,00 m	3,50 m	5,50 m
Resto de arterias	No	No	5,00 m	7,00 m
Calles comerciales	3,00 m	5,00 m	3,50 m	5,50 m
Calles industriales	2,00 m	3,00 m	3,50 m	3,50 m
Resto de calles	1,50 m	2,50 m	3,50 m	3,50 m

3. Se ha considerado en la elaboración del cuadro anterior que el eje de la línea de arbolado está a 0,50 m del borde exterior de la acera, con lo que se aplica un sobreaño equivalente a la anchura necesaria sin arbolado, con mínima distancia del arbolado a la fachada de 3,00 m.

4. Todos los recorridos peatonales se diseñarán de forma accesible según lo prescrito por la Normativa Autonómica y Municipal de supresión de barreras.

**El espacio de la bicicleta, pistas-bici y carriles-bici.**

1. El espacio para el uso exclusivo de las bicicletas se procurará en dos formas:

a) Carriles-bici: trazados en los recorridos netamente urbanos, preferentemente se diseñarán ligados a las aceras o zonas de parques y si se realizan ligados a las calzadas, al nivel de la misma, protegidos de los vehículos por elementos fijos infranqueables para éstos.



b) Pistas-bici: trazadas en los recorridos suburbanos o de carretera, o a través de parques, se diseñarán completamente segregadas de la calzada.

2. Los cruces afectados por la presencia de carriles-bici o pistas-bici se diseñarán teniendo en cuenta las exigencias de las bicicletas.

3. Tanto los carriles-bici como las pistas-bici se pavimentarán con la mayor regularidad posible, en ningún caso adoquinados, y limitando el cruce de encintados o bordillos. No se dispondrán resaltes, y si se estiman necesarios no tendrán ángulos cortantes ni serán superiores a 1 cm.

4. Se utilizarán pavimentos continuos, nunca enlosados ni adoquinados.

5. En caso de disponerse obstáculos para impedir el acceso de otros vehículos a los carriles – bici la distancia libre no será inferior a la anchura neta mínima para cada sentido, del cuadro del presente Artículo, y tendrán un color que contraste y un diseño que los haga claramente identificables.

6. Se atenderá a los siguientes criterios de diseño:

	<i>Velocidad específica de diseño</i>	<i>Radio de curvatura</i>		<i>Anchura neta</i>			
		<i>(interior)</i>		<i>(un solo sentido)</i>		<i>(doble sentido)</i>	
		<i>Mínimo</i>	<i>Óptimo</i>	<i>Mínima</i>	<i>Óptima</i>	<i>Mínima</i>	<i>Óptima</i>
Carriles-bici	15 Km/h	4,00 m	5,00 m	1,60 m	2,00 m	2,20 m	3,20 m
Pistas-bici	30 Km/h	8,00 m	10,00 m	1,50 m	1,80 m	2,00 m	3,00 m

### ***El espacio del transporte público (paradas y carriles específicos).***

1. Se dará preferencia al transporte público respecto al tráfico de vehículos mediante carriles preferentes y, en su caso, otros sistemas de regulación de la preferencia compatibles con la infraestructura viaria y con el resto de usuarios de la vía.
2. Se buscará asimismo una buena relación entre la red peatonal y el transporte público.

### ***Reparto equitativo del viario.***

En toda nueva urbanización de viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir lo más equitativamente posible el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor, en función de los niveles de servicio programados para dicho viario.

### ***Accesibilidad en emergencias.***

1. Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Anchura mínima libre: 6 m.
- b) Altura libre: la del edificio.
- c) Separación máxima al plano de fachada del edificio: 10 m.
- d) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio: 30 m.
- e) Firme y pavimento: capaz de soportar una intensidad media diaria de vehículos pesados de hasta 20 vehículos/día (tráfico T5), y una sobrecarga estática de 2 T/m<sup>2</sup>.
- f) Tapas y registros existentes en el espacio, al menos clase C250, según norma UNE EN 124:95.
- g) Libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, hitos o cualquier otro obstáculo.

2. Siempre que cumplan las condiciones del Apartado anterior, pueden emplearse como espacios de maniobra en emergencias las calzadas, aceras, zonas peatonales o de coexistencia, espacios privados de uso público, o, incluso, espacios privados de uso privado, siempre que sean accesibles a los vehículos de emergencias. Se excluyen las zonas de aparcamiento, por la dificultad de desalojo en emergencias de los vehículos estacionados.

3. Las vías de aproximación a los espacios de maniobra anteriormente descritos cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Anchura mínima libre: 6,00 m si el espacio de maniobra se encuentra en fondo de saco, o dos vías alternativas de 3,10 m.
- b) Altura mínima libre o gálibo: 4,50 m.
- c) Cumplirá las condiciones exigidas en el Apartado 4 del Artículo (194) "El espacio de circulación de los vehículos (la calzada)" para la maniobra en curvas e intersecciones de vehículos pesados.
- d) Capacidad portante: según lo definido en las Letras e) y f) del Apartado 1 del presente Artículo para el propio espacio de maniobra.

4. En edificios en manzana cerrada en los que existan viviendas o establecimientos cuyos huecos estén abiertos exclusivamente hacia patios o plazas interiores, debe existir en éstos un espacio de maniobras como el descrito en los Apartados 1 y 2 del presente Artículo, accesible desde el exterior con entradas que cumplan lo prescrito para las vías de acceso en el Apartado 3 de presente Artículo.

### ***Aparcamientos en el espacio público.***

1. En ningún caso se proyectarán nuevas zonas de aparcamiento en superficie en el espacio público de superficie unitaria mayor de 5.000 m<sup>2</sup> (200 plazas).

2. Se podrán construir aparcamientos en el subsuelo, siempre que exista compatibilidad de usos según los Artículos correspondientes de estas Normas.

3. Con los proyectos de nuevos aparcamientos, se presentará la siguiente documentación adicional:

- a) Estudio de tráfico que justifique la contribución del nuevo aparcamiento a la mejora de la movilidad general.
- b) Informe ambiental que justifique el respeto del nuevo aparcamiento por el ambiente urbano de las zonas de interés y el mantenimiento o la mejora de los recorridos peatonales y ciclistas, su continuidad, claridad de lectura y comodidad.
- c) Estudio de servicios urbanos afectados.
- d) Informe arqueológico detallado del emplazamiento en el caso de situarse en el entorno de Bienes Protegidos.

5. Los proyectos básicos de estacionamientos subterráneos bajo el espacio público serán tramitados como Proyectos de Urbanización.

### ***Arbolado y mobiliario.***

1. En vías de más de 12 m de sección total se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación.

2. Al menos un 50% de la longitud del viario contará con arbolado de alineación; al menos una línea con un marco medio de plantación de 6 m.

3. Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los contenedores de los distintos tipos de residuos (orgánicos, envases, vidrio y papel).

## **CONDICIONES GENERALES DEL USO DE APARCAMIENTO EN RELACIÓN CON CUALQUIER CLASE DE USO.**

### ***Plazas de aparcamiento.***

1. Las previsiones obligadas de plazas de aparcamiento, en garaje o estacionamiento, pueden establecerse en dos regímenes distintos:

a) Régimen normal, es el aplicable a todos los predios salvo declaración expresa de las Normativas o del Ayuntamiento en sentido contrario, conforme a lo indicado en los párrafos de este Artículo.

b) Régimen restringido: El de aquellos casos en los que interesa desincentivar la afluencia de vehículos de transporte privado. Será de aplicación allí donde se declare expresamente las Normativas o el Ayuntamiento, determinándose en cada caso concreto el número de plazas exigible.

2. Cuando las dimensiones o tamaño del solar lo hicieren necesario por no existir solución técnica adecuada, el Ayuntamiento podrá reducir el número requerido de plazas de aparcamiento a proveer en el edificio o solar, o, excepcionalmente, eximir de dicha obligación.

3. El peticionario de la licencia ha de solicitar explícitamente, en su caso, la reducción o exención del Apartado anterior, aportando la justificación técnica correspondiente.

4. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación en suelo o en subsuelo, salvo que se trate de actuaciones que desarrollen Estudios de Detalle, Planes Especiales o Planes Parciales que resuelvan la totalidad o parte de la dotación en espacios comunales específicos, pudiendo autorizarse un único garaje para varios edificios, siempre que la distancia entre los accesos del edificio y de vehículos al garaje no sea superior a 150 metros.

5. El número de plazas exigido, para cada uso, es el que figura en el cuadro adjunto al final de este Artículo. El número total de plazas a proveer para un edificio, será la suma de los que correspondan a los usos básicos que albergue.

6. La superficie de referencia ha de computarse sobre m<sup>2</sup> construidos.

7. Se añadirá un 10% del número total de plazas de estacionamiento para plazas de vehículos de dos ruedas (motos y ciclomotores) con un rectángulo en planta de dimensión mínima de 2 m x 1 m.

8. La reserva de aparcamiento efectuada en el Apartado anterior será obligatoria para los proyectos de nueva planta y en todos los demás en que sea posible su realización. Tendrá carácter orientativo en los edificios existentes y en las actuaciones de rehabilitación, reestructuración y nueva edificación en edificios con algún grado de protección, en cuyo caso se deberá justificar explícitamente la imposibilidad técnica de cumplirlo. Quedan exentos de su aplicación los edificios que sean objeto de actuaciones de restauración o de actuaciones parciales.

### ***Cuadro de Aparcamientos.***

1. Vivienda colectiva de nueva planta 1 plaza por 100 m<sup>2</sup> edificable o 1 por vivienda o apartamento.

2. Viviendas unifamiliares de nueva planta 1 plaza por vivienda o número y condiciones establecidas en las UU o Planeamiento de Desarrollo.

3. Industrial 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificable.

Los talleres de automoción dispondrán en el interior del local o en espacio libre de parcela, 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie.

3. Comercio 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup> de superficie de venta, con las siguientes particularidades:

- En mediano comercio (400-750m<sup>2</sup>), 1 plaza por cada 50m<sup>2</sup> de superficie de venta alimentaria.

- En mediano comercio alimentario (750- 2000m<sup>2</sup>), 1 plaza por cada 25m<sup>2</sup> de superficie de venta.

- En gran establecimiento comercial, 1 plaza por cada 50m<sup>2</sup> superficie no alimentaria y 1 plaza por cada 25m<sup>2</sup> alimentario.

- Además de los estándares ya citados, cuando la superficie de venta del comercio sea mayor de 750m<sup>2</sup>, se dispondrá de plazas para carga y descarga en la proporción mínima de 1 plaza por cada 750m<sup>2</sup> de superficie de venta.

4. Oficina 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

5. Terciario hotelero 1 plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones o 100m<sup>2</sup> de superficie edificada.

## TÍTULO II. ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

### Cap. 1.- Ordenanzas específicas del Plan Parcial.

#### 1.1.- ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Se desarrollarán a continuación las correspondientes ordenanzas y fichas reguladoras correspondientes a cada una de las zonas que se han establecido en la ordenación detallada establecida por el Plan Parcial (plano "Ordenación y Condiciones de los Usos") según el uso predominante:

- REA/REPP: Residencial colectiva/ Residencial colectiva con Protección Pública.
- UAD: Residencial unifamiliar adosada.
- EQQ: Equipamiento
- ELP: Espacios libres de uso público (Z: Zonas verdes /J: Juegos).
- SU: Servicios urbanos.
- V: Viario público.

### Cap. 2.- Uso Residencial Vivienda Colectiva.

#### 2.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA.

Se establece a continuación las ordenanzas correspondientes a Vivienda Colectiva.

##### 2.1.1.- Usos.

- a) Uso predominante: Residencial colectiva. (Las áreas REPP están destinadas a viviendas con protección pública)
- b) Usos compatibles: Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano).  
Vivienda de protección pública,  
Vivienda joven, según art.86.4 RUCyL decreto 22/2004  
Comercial, terciario y dotacional (límites PP y PGOU).
- c) Usos prohibidos: Industriales y agropecuarios.

##### 2.1.2.- Tipología.

La tipología edificatoria es la de edificación aislada en bloques abiertos (con o sin patios de parcela cerrados o abiertos, separados entre sí por espacios libres públicos o privados).

- REA/REPP: Residencial colectiva/ Residencial colectiva con Protección Pública.

##### 2.1.3.- Parcela mínima.

No se establece en superficie, pero en cualquier caso, sus dimensiones y forma deberán permitir que la edificación cumpla las condiciones de retranqueos y separación de bloques establecidos en esta ordenanza.

La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de 15,00 mts de diámetro.

##### 2.1.4.- Ocupación de parcela.

- a) En plantas sobre rasante:

No se limita dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.

- b) En planta bajo rasante

La totalidad de la superficie total de la parcela edificable, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

En la parcela libre no edificada sobre rasante, se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas.

### **2.1.5.- Patios de parcela.**

a) Patios cerrados: Serán de aplicación las condiciones de patios cerrados establecidas en las condiciones generales

b) Patios parcela: Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones.

### **2.1.6.- Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos de Ordenación.

### **2.1.7.- Retranqueos.**

La edificación podrá adosarse o no a los linderos que delimitan la parcela con las vías públicas.

El retranqueo mínimo respecto a los linderos de otras parcelas y espacio libre público será de 3,00 mts.

Con respecto a vías públicas la edificación se retranqueará (si se elige esta opción ) 3,00 mts.

### **2.1.8.- Separación de bloques.**

La separación entre bloques será igual o superior a dos tercios de la altura del bloque más elevado, con un mínimo de seis metros. La distancia menor entre dos bloques, cuando no exista solape entre las construcciones, no será inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de tres metros.

En todo caso se respetarán los mínimos señalados en las condiciones generales de la edificación.

### **2.1.9.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.**

El nº de plantas en general será de TRES + BAJOCUBIERTA (señalado en los planos de ordenación correspondientes). Como caso excepcional en los primeros 50 metros junto a las vías estructurantes se permite la edificación en tipología de edificación abierta o torre. La torre puede tener una altura máxima de 8 plantas siempre que esté separado del Suelo urbano Consolidado actual más de 150 metros. En este caso la dimensión máxima de la edificación medida en planta debe ser menor a la altura de dicha edificación, siendo el sólido capaz máximo por torre un cubo de 25 m de arista, debiendo estar las edificaciones separadas entre sí como mínimo lo señalado en estas normas.

La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente: 10,50 mts. a cara inferior de forjado para 3 plantas y 25 metros, medidos de igual forma para los casos que se permitan 8 alturas.

Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente y un retranqueo de 3,00 mts. con respecto a la línea de fachada.

### **2.1.10.- Altura de piso.**

a) En planta baja  
Altura máxima: 4,20 metros.  
Altura mínima: 3,20 metros.

En caso de proyectarse viviendas en planta baja, se permitirá una "altura libre" (de suelo a techo) mínima de 2,50 mts. (Se tendrá en cuenta que en este caso no se podrá transformar en otros usos compatibles).

b) En planta de piso.

Altura mínima: 2,50 metros.

### **2.1.11.- Edificabilidad y Densidad.**

La edificabilidad y densidad máxima será la establecida en los planos de Ordenación PO-3.02, 03 y 04 "Ordenación. Condiciones específicas de uso" y en el apartado "2.1 Calificación de la Ordenación

Detallada”.

#### **2.1.12.- Voladizos.**

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación

#### **2.1.13.- Fachadas.**

Se permitirá el retranqueo de las plantas primera y segunda con respecto a la alineación de la planta baja, así como balconadas y terrazas en todo el perímetro de las fachadas.

#### **2.1.14.- Condiciones estéticas.**

La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 85,00 mts, en tramos continuos, sin considerar en dicha medición los cuerpos salientes, o las cornisas y aleros permitidos.

El fondo máximo de los bloques será de 22,00 metros sin patios de parcela y de 25,00 metros con patios.

#### **2.1.15.- Vallas.**

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación.

#### **2.1.16.- Aparcamientos.**

Será obligatorio la ejecución de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> en el uso residencial y en todo caso por cada vivienda y por cada 100,00 m<sup>2</sup> de edificabilidad de otros usos (comercial, oficinas, etc.) en las condiciones establecidas por las Normas Generales.

## 2.2.- FICHA REGULADORA DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA.

Ficha reguladora correspondiente a la tipología Bloque abierto.

<b>RC: Residencial Colectiva en Bloque Abierto.</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación PO-3.09: Ordenación. Condiciones de uso, con esta ordenanza. Siglas <b>REA-1, REA-2, REA-3, REA-4, REA-5, REA-6, REA-7, REPP-1, REPP-2, REPP-3 y REPP-4.</b>
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda colectiva. (las áreas REPP están destinadas a viviendas de protección pública)
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano) . Vivienda de protección pública, Vivienda joven, según art.86.4 RUCyL decreto 22/2004 Terciario, Comercial y Dotacional (limitaciones PP y PGOU).
Usos prohibidos:	Industriales y agropecuarios.
Tipología:	Vivienda colectiva en edificación aislada en bloques abiertos (con o sin patios de parcela cerrados o abiertos, separados entre sí por espacios libres públicos o privados) o en manzana compacta.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-3.02, 03 Y 04 Ordenación. Condiciones de Uso y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	Baja + 2 + Bajocubierta (10,50 m. a cara inferior de forjado). Como excepción en las zonas indicadas junto a las vías estructurantes se permiten 8 plantas (25 m a cara inferior de forjado) en tipología de torre.
Fondos:	No se limitan dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.
Parcela mínima:	No se establece
Ocupación:	No se limita dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.
Densidad	Ver plano PO 3.02, 03 Y 04
Separación entre edificaciones	La separación entre bloques será igual o superior a 2/3 de la altura del bloque más alto, no obstante, las fachadas a las que no se abren salones de estar, comedores o dormitorios podrán distar de otros edificios un mínimo de tres metros en un ancho máximo de solape entre los bloques de 5 mts.
Retranqueos:	3 mts. a cualquiera de los límites de parcela. La edificación se podrá adosar o no a vial público.
Aparcamientos públicos vinculados:	No se proyectan
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m <sup>2</sup> edificables, y por cada vivienda. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica. Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones deportivas, La pendiente de cubierta no puede superar 30 grados, y la cumbre 4,00 mts. desde cornisa. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente y un retranqueo de 3 mts. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana.

### **2.3.- CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN ESTE USO.**

Los espacios libres de uso y dominio privado se presentan como zonas libres del interior de parcelas y entre bloques, con regulación suficiente por Estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo.

Se establece en el presente Plan Parcial para las parcelas Residenciales las obras permitidas:

a).- Bajo rasante:

Se permiten todo tipo de construcciones con los usos autorizados por la calificación concreta de la parcela, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

b).- Sobre rasante:

Se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas.

**En el caso de segregación de las parcelas, los espacios libres privados serán mancomunados y se prohibirán las separaciones interiores de éstos derivadas de dicha segregación, salvo pequeñas parcelas adscritas a las viviendas de planta baja con 5,00 mts de fondo como máximo y en la longitud de su fachada.**



### Cap. 3.- Uso Residencial Vivienda Unifamiliar.

#### 3.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Se establece a continuación las ordenanzas correspondientes a la tipología de Unifamiliar Adosada.

##### 3.1.1.- Usos.

- a) Uso predominante: Residencial vivienda unifamiliar
- b) Usos compatibles: Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano).  
Terciario y comercial. (hasta 500m<sup>2</sup> por manzana debiéndose llevar a cabo una distribución de usos previa de la manzana completa)
- c) Usos prohibidos: Industriales y agropecuarios.

##### 3.1.2.- Tipología.

La tipología edificatoria, dependiendo del ámbito señalado en los planos de Ordenación y fichas reguladoras será la siguiente:

- UAD: Residencial unifamiliar ADOSADA.

##### 3.1.3.- Parcela mínima.

Se establecen los siguientes valores dependiendo de cada tipología y que a continuación se definen:

- UAD: Residencial unifamiliar adosada. 150,00 m<sup>2</sup>

Se indica la superficie vinculada a cada vivienda o bien mancomunada con otras parcelas o viviendas.

##### 3.1.4.- Ocupación de parcela.

a) En plantas sobre rasante:  
No se limita dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.

b) En planta bajo rasante  
Se permitirá una única planta bajo rasante.

En la parcela libre no edificada sobre rasante, se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas individuales o comunitarias mancomunadas.

##### 3.1.5.- Patios de parcela.

a) Patios cerrados:  
Serán de aplicación las condiciones de patios cerrados establecidos en las Normas Generales

b) Patios parcela:  
Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones.

##### 3.1.6.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos de Ordenación.

##### 3.1.7.- Retranqueos.

a) En vivienda unifamiliar adosada: El retranqueo mínimo respecto al linderos será de 3,00 mts. No será necesario a linderos laterales.

En todos los casos, la separación con respecto el límite del Sector será de 5,00 mts. como mínimo

### **3.1.8.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.**

El nº de plantas será de dos plantas, Baja más planta primera (señalado en los planos de ordenación correspondientes)

La altura máxima de plantas será el siguiente: 7,50 mts. a cara inferior de forjado.

Se permitirá el uso y la edificación bajo cubierta vinculado al uso inferior.

Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones del bajo cubierta.

### **3.1.9.- Altura de piso.**

a) En planta baja

Altura máxima: 3,50 metros.

Altura mínima: 2,80 metros.

b) En planta de piso.

Altura mínima: 2,80 metros.

### **3.1.10.- Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima en cada parcela será la establecida en el plano de Ordenación PO-3.02, 03 y 04 "Ordenación. Condiciones de los Usos" y en el cuadro resumen por parcelas de la calificación.

### **3.1.11.- Voladizos.**

Serán de aplicación las Normas Generales de Edificación. Los cuerpos salientes en planta baja serán autorizables.

### **3.1.12.- Vallas.**

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación.

### **3.1.13.- Aparcamientos.**

Será obligatoria la ejecución de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100,00 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Se permitirá la construcción de garaje comunitario en sótano o semisótano con acceso de rampa única para cada manzana.

### 3.2.- FICHAS REGULADORAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Fichas reguladoras correspondientes a las tipologías diferentes de Vivienda Unifamiliar.

<b>RUH: Residencial unifamiliar ADOSADA</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación O-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas <b>UAD-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.</b>
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda unifamiliar adosada.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano). Terciario y comercial. (hasta 500 m <sup>2</sup> por manzana)
Usos prohibidos:	Industriales y agropecuarios.
Tipología:	Viviendas adosadas por sus medianeras.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-3.02, 03 y 04 El índice de edificabilidad a cada parcela se asignará en el proyecto de actuación.
Altura máxima:	Baja + I (7,50 mts. a cara inferior de forjado).
Fondos:	No se limitan cumpliendo retranqueos.
Parcela mínima:	150 m <sup>2</sup> .
Ocupación:	No se limita cumpliendo retranqueos.
Retranqueos:	3 mts. a linderos excepto medianerías comunes.
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m <sup>2</sup> edificables. Será obligatorio la presentación de proyectos que contengan el desarrollo al menos de cuatro parcelas resultantes. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica. Las zonas libres comunes de parcela, en caso de existir, deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones, se podrá inscribir un círculo de 9m en algún punto del espacio destinado a tal fin y un ancho mínimo de tres metros entre fachadas opuestas. La pendiente no puede superar 30 grados, y la cumbrera 4,00 mts. desde cornisa. Se admite el uso del bajo cubierta vinculado al uso inferior. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana.

## Cap. 4.- Uso de Equipamiento.

### 4.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO.

Se establece a continuación las ordenanzas correspondientes a los Usos Equipamiento tanto público como privados.

#### 4.1.1.- Usos.

- a) Uso predominante: Equipamiento educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos.
- b) Usos compatibles: Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano) .
- c) Usos prohibidos: Viviendas, Industriales y Agropecuarios.

#### 4.1.2.- Tipología.

La tipología edificatoria será libre.

- EQQ1: Equipamiento Público.
- EQQ2: Equipamiento Público.
- EQQ3: Equipamiento Público.
- EQQ4: Equipamiento Privado.

#### 4.1.3.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500,00 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.4.- Ocupación de parcela.

- a) En plantas sobre rasante:  
No se limita dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.

- b) En planta bajo rasante

La totalidad de la superficie total de la parcela edificable, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

En la parcela libre no edificada sobre rasante, se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas.

#### 4.1.5.- Patios de parcela.

- a) Patios cerrados: Serán de aplicación las condiciones de patios cerrados establecidos en las Normas Generales.
- b) Patios parcela: Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones.

#### 4.1.6.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos de Ordenación.

#### 4.1.7.- Retranqueos.

La edificación podrá adosarse o no a los linderos que delimitan la parcela con las vías públicas.

El retranqueo mínimo respecto a los linderos de otras parcelas y espacio libre público será de 3,00 mts.

Con respecto a vías públicas la edificación se retranqueará (si se elige esta opción ) 3,00 mts mínimo.

#### **4.1.8.- Separación de bloques.**

La separación entre bloques será igual o superior a dos tercios de la altura del bloque más elevado, con un mínimo de seis metros. La distancia menor entre dos bloques, cuando no exista solape entre las construcciones, no será inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de tres metros.

#### **4.1.9.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.**

El nº de plantas en general será de TRES + BAJOCUBIERTA (señalado en los planos de ordenación correspondientes). Como caso excepcional en los primeros 50 metros junto a las vías estructurantes se permite la edificación en tipología de edificación abierta o torre con una altura máxima de 8 plantas, siempre que esté separado del Suelo urbano Consolidado actual más de 150 metros. En este caso la dimensión máxima de la edificación medida en planta debe ser menor a la altura de dicha edificación, siendo el sólido capaz máximo por torre un cubo de 25 m de arista, debiendo estar las edificaciones separadas entre sí como mínimo lo señalado en estas normas.

La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente: 10,50 mts. a cara inferior de forjado para 3 plantas y 25 metros, medidos de igual forma para los casos que se permitan 8 alturas.

Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente y un retránqueo de 3,00 mts. con respecto a la línea de fachada.

*Para el Uso de Equipamiento público, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor nº de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación o de las condiciones internas de la edificación.*

#### **4.1.10.- Altura de piso.**

a) En planta baja  
Altura máxima: 4,20 metros.  
Altura mínima: 3,20 metros.

En caso de proyectarse oficinas o despachos profesionales en planta baja, se permitirá una "altura libre" (de suelo a techo) mínima de 2,50 mts.

b) En planta de piso.  
Altura mínima: 2,80 metros.

#### **4.1.11.- Edificabilidad.**

La edificabilidad será la establecida en el plano de Ordenación PO-3.02, 03 y 04 "Ordenación. Condiciones de Usos".

#### **4.1.12.- Voladizos.**

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación.

#### **4.1.13.- Fachadas.**

Se permitirá el retranqueo de las plantas primera y segunda con respecto a la alineación de la planta baja, así como balconadas y terrazas en todo el perímetro de las fachadas.

#### **4.1.14.- Condiciones estéticas.**

La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 85,00 mts, sin considerar en dicha medición los cuerpos salientes, o las cornisas y aleros permitidos.  
No se limita el ancho máximo de las edificaciones.

#### **4.1.15.- Vallas.**

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación.

#### **4.1.16.- Aparcamientos.**

Será obligatorio la ejecución de una plaza de aparcamiento por cada 100,00 m<sup>2</sup> de edificabilidad en las condiciones establecidas por las Normas Generales de la Edificación

En cada una de las parcelas de equipamiento se reservarán plazas de aparcamiento de uso público, exteriores en superficie o en la propia edificación para completar la dotación mínima del sector, según la asignación que se recoge en la ficha siguiente.

#### 4.2.- FICHA REGULADORA DEL USO DE EQUIPAMIENTO.

Fichas reguladoras correspondientes a los Usos Equipamiento tanto público como privados.

<b>EQ: Equipamiento</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas <b>EQQ-1, 2 y 3</b> : Equipamiento PÚBLICO <b>EQQ-4</b> : Equipamiento PRIVADO.
Uso pormenorizado:	Equipamiento educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano).
Usos prohibidos:	Industriales, residenciales y el resto.
Tipología:	Libre.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	Baja + 2 + Bajocubierta (10,50 m. a cara inferior de forjado). Como excepción en las zonas indicadas junto a las vías estructurantes se permiten 8 plantas (25 m a cara inferior de forjado) en tipología de edificación abierta o torre.
Fondos:	No se limitan cumpliendo los retranqueos.
Parcela mínima:	500 m <sup>2</sup> .
Ocupación:	No se limita cumpliendo los retranqueos.
Retranqueos:	3 mts. a cualquiera de los límites de parcela. La edificación se podrá adosar o no a vial público.
Aparcamientos públicos vinculados:	Parcela <b>EQQ-1</b> . 240 plazas (2 minusválidos). Parcela <b>EQQ-2</b> . 120 plazas. Parcela <b>EQQ-3</b> . 92 plazas. Parcela <b>EQQ-4</b> . 420 plazas (3 minusválidos). En los planos de ordenación se refleja la ubicación de las plazas de aparcamiento en las parcelas, dicha ubicación podrá modificarse justificadamente en el momento que se vaya a construir el equipamiento pudiendo incluso colocarlas dentro de la edificación sobre o bajo rasante, justificando en cada caso la nueva ubicación y el carácter de uso público del nº de plazas asignado a cada parcela.
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje en el interior de la parcela / 100 m <sup>2</sup> edificables destinados al uso principal. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica. Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones. La pendiente no puede superar 30 grados, y la cumbrera 4,00 mts. desde cornisa. Se admite el uso del bajocubierta vinculado al uso inferior. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajocubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana.

Cap. 5.- Uso de Espacios Libres, Servicios Urbanos y Viario Público.

**5.1.- FICHAS REGULADORAS DEL USO DE ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS URBANOS Y RED VIARIA.**

Ficha reguladora correspondientes al Uso de Espacios Libres de uso público

<b>EL: Espacios libres de uso público.</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. <b>Siglas ELP- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11</b>
Uso pormenorizado:	Zonas libres de edificación: zona verde – Plantación de especies vegetales. Juegos – Juegos infantiles.
Usos compatibles:	Deportivo al aire libre. Instalaciones que no impidan su uso como espacios libres.
Usos prohibidos:	El resto
Tipología:	---
Edificabilidad:	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima:	1 planta
Fondos:	---
Parcela mínima:	Indivisible
Ocupación:	---
Retranqueos:	2 mts. para cualquier instalación.
Otras condiciones:	Solo se admiten instalaciones subterráneas y elementos de mobiliario urbano. En el proyecto de urbanización deberán definirse las especies vegetales autóctonas a plantar en las zonas verdes con exactitud no pudiendo ser esta zona inferior al 50 % del total de ELP. En el proyecto de urbanización deberán definirse el equipamiento adecuado a instalar en las zonas de juego señaladas en planos.

Ficha reguladora correspondientes al Uso de Servicios Urbanos

<b>SU: Servicios urbanos.</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. <b>Siglas SUE-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10</b>
Uso pormenorizado:	Instalaciones de almacenamiento, distribución, tratamiento de agua potable y de riego, saneamiento, depuración, recogida y tratamiento de residuo, distribución de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y otros de interés general.
Usos compatibles:	Jardines.
Usos prohibidos:	El resto
Tipología:	---
Edificabilidad:	
Altura máxima:	1 planta
Fondos:	---
Parcela mínima:	20 m <sup>2</sup>
Ocupación:	100 %.
Retranqueos:	No obligatorios en parcelas para instalaciones.
Otras condiciones:	Deberán vallarse y mantenerse en condiciones de seguridad y estética adecuadas a una zona residencial.



Ficha reguladora correspondientes al Uso de Viario Público

<b>VP: Viario Público.</b>	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación
Uso pormenorizado:	Desplazamiento y transporte de personas, vehículos y mercancías. Aparcamiento.
Usos compatibles:	Espacios libres, en pequeñas zonas no funcionales para el uso viario. Instalaciones urbanas que no impidan su finalidad, no perjudiquen las condiciones de accesibilidad o supongan barreras físicas.
Usos prohibidos:	El resto.
Tipología:	---
Edificabilidad:	
Altura máxima:	---
Fondos:	---
Parcela mínima:	---
Ocupación:	Solo mobiliario urbano.
Retranqueos:	---
Otras condiciones:	---

## **Título III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

### *Cap. 1.- Condiciones de urbanización de las Dotaciones Urbanísticas.*

#### **1.1.- DE LOS SERVICIOS URBANOS**

##### **1.1.1.- Red de abastecimiento de aguas y red de riego.**

Los usos previstos del Sector objeto del Plan Parcial son de carácter eminentemente residencial, se realiza esta primera aproximación a los parámetros requeridos si bien en el apartado correspondiente se profundiza en las normas de urbanización.

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen dos tipos de suministro de agua: Agua potable con una dotaciones mínimas de 1,26 m<sup>3</sup>/viv-día y agua para riego, piscinas, limpieza de calles y similares.

Las Normas Urbanísticas Municipales también establecen el consumo máximo para el cálculo de la red en 2,5 veces el consumo diario, o dicho de otra forma sería como suponer que todo el consumo diario se produce en un intervalo de 10 horas.

Por otra parte la Norma Tecnológica NTE-IFA, establece la equivalencia entre viviendas y otros usos. La equivalencia entre 1.000 m<sup>2</sup> de superficie ajardinada es de 1,50 viviendas.

En el Proyecto de Urbanización, se dimensionará la red de agua potable y de riego teniendo en cuenta los hidrantes de protección contra incendios y considerando unos suministrados de la red de agua potable y otros desde la red de riego

##### **1.1.1.1.- Procedencia.**

###### a) Agua potable

El suministro de agua potable al Sector se obtendrá de la red de abastecimiento de agua municipal, si bien para regular y garantizar el suministro de caudal constante se ubicará un depósito de 4.000 m<sup>3</sup> en la parcela destinada a servicios prevista para ello en la parte más alta del Sector 11 tal y como se indica en los planos conjuntos de Ordenación e Infraestructuras de los sectores 10, 11 y 12 que se incorporan al presente documento. El depósito está previsto para suministrar agua a los tres sectores, debiendo justificarse en el Proyecto de Urbanización, si se desarrolla primero el sector 10, la implantación de un primer módulo con capacidad para 1.500 m<sup>3</sup>. El destino final del agua suministrada será satisfacer el consumo previsto de Viviendas, Zonas de Equipamientos y Zonas de Servicios. El caudal punta estimado en el sector es de 43,35 litros por segundo estableciendo la condición de que el caudal punta sea 2,5 veces el medio.

###### b) Agua para riego

El suministro de agua de riego al sector se realiza mediante la recogida y filtrado de las aguas pluviales en las zanjas drenantes que se ubican en la parte más baja del sector 10, junto al Regato, y próximo al SUA 2. De estas zanjas filtrantes se acumula en un depósito regulador de capacidad mínima 1.500 m<sup>3</sup> para el sector 10. Para el caso de escasez de agua de lluvia en momento de necesidad de riego o limpieza de calles, se prevé la instalación de un sondeo de modo que un sistema de boyas se pueda llenar el depósito desde las zanjas filtrantes o desde el sondeo, dando preferencia a las primeras. Igualmente se prevé un rebosadero en el depósito para el caso de que haya excedente de agua de lluvia éste salga hacia el regato de La Calleja. El destino final del agua de riego es satisfacer las demandas de consumo previstas para limpieza viaria, riego de parques y jardines públicos, riego de las zonas ajardinadas en parcelas particulares. El caudal punta estimado es de 23,15 l/seg., considerando que éste es 2,5 veces el medio

Los Promotores del Plan Parcial se hará cargo mediante el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Aldeatejada de la parte proporcional de los costes asignables al Sector para el refuerzo de los sistemas generales.

### 1.1.1.2.- Dotación.

a) Agua potable

Se ha considerado una dotación de 1,26 m<sup>3</sup>/viv/día

b) Agua para riego

Para el riego de las zonas verdes del Sector y la limpieza viaria, se ha considerado una dotación de 40 m<sup>3</sup>/ Ha

### 1.1.1.3.- Consumo.

a) Agua potable

El número de viviendas previstas en el sector es de 1.189 viviendas. La dotación es de 1,26 m<sup>3</sup>/viv/día, el consumo resultante es:

$$1.189 \text{ viv} \times 1,26 \text{ m}^3/\text{viv} = 1.498.140 \text{ l/día}$$

$$1.498.140 \text{ l/día} / 86.400 \text{ s/día} = 17,34 \text{ l/s de caudal medio}$$

$$17,34 \text{ l/seg} \times 2,5 = 43.35 \text{ l/seg de caudal punta}$$

b) Agua para riego:

Estimamos una necesidades de 40 m<sup>3</sup>/Ha de sector y día, luego el consumo diario para agua de riego será:

$$39.98 \text{ ha} \times 40 \text{ m}^3/\text{ha} = 1.599.200 \text{ l/día}$$

$$1.599.200 \text{ l/día} / 86.400 \text{ seg/día} = 18,51 \text{ l/seg de caudal medio}$$

$$18,51 \text{ l/seg} \times 2,5 = 46,28 \text{ l/seg de caudal punta}$$

La red de abastecimiento y riego se diseñará y calculará de tal forma que aseguren el suministro de caudal punta según las necesidades del sector.

### 1.1.1.4.- Regulación

Se diseña un depósito de regulación común para el suministro de agua potable a los sectores 10, 11 y 12 con 4.000 m<sup>3</sup>, de los que al menos 1.500 m<sup>3</sup> quedan vinculados al sector 10 y otro de 1.500 m<sup>3</sup> para agua para riego en el sector.

Aún cuando los propietarios mayoritarios del suelo de los sectores 10 y 11 son los mismos y se pretenden desarrollar de forma simultánea ambos, en el caso de que se desarrollase primero el 10 se permitirá ejecutar a través del sector 11 las redes necesarias y los depósitos previstos para la conexión con los sistemas generales municipales.

### 1.1.1.5.- Incendios

Se dispondrán hidrantes contra incendios con salida normalizada como máximo cada 200 m. La presión mínima garantizada en parcelas será de 2 atm.

### 1.1.1.6.- Materiales

La red de abastecimiento se ha diseñado con tuberías de fundición dúctil de diámetro mínimo 100 mm y la de riego con tuberías de PVC con presión de trabajo de 10 atm.

### 1.1.2.- Red de alcantarillado.

Red de alcantarillado de aguas pluviales y fecales

### 1.1.2.1.- Sistema empleado

Se utilizan redes separativas de aguas pluviales y aguas residuales.

### 1.1.2.2.- Cálculo de Residuales

#### a) Caudal.

El caudal previsto para aguas residuales será equivalente al consumo de agua para uso doméstico, ya que el agua para riego no se tendrá en cuenta al ser absorbido por el terreno.

Por lo tanto el caudal máximo diario será de:

$$1.189 \text{ viviendas} \times 1,26 \text{ m}^3/\text{viv} = 1.498,14 \text{ m}^3/\text{día}.$$

#### b) Recogida.

Se recogerá las aguas residuales mediante una red de alcantarillado que discurrirá por la red viaria y por los espacios libres cuya anchura permita la instalación de la red. La red se proyecta con colectores de PVC corrugado exterior y liso interior homologados para saneamiento y diámetro mínimo de 315 mm., según el trazado previsto en los planos correspondientes.

#### c) Vertido.

En cuanto al vertido se plantean dos opciones o alternativas, una en el supuesto de que cuando se desarrolle el sector esté ejecutado el emisario que proyecta la Junta de Castilla y León que discurre desde Carrascal de Barregas hasta la EDAR de Salamanca, pasando por Aldeatejada, y la otra en el supuesto de que dicho colector no se haya ejecutado, planteando entonces una depuración propia con vertido del efluente depurado a cauce público.

En el primer supuesto, la mejor solución para todos, las aguas negras del sector se recogen mediante colectores en las zonas más bajas del sector, incorporándose a la red existente si ésta tuviera capacidad o yendo a buscar el colector cruzando la Carretera para ir a encontrarlo en la zona próxima al Zurguén.

En el segundo supuesto, las aguas se recogen y conducen mediante una estación de bombeo ubicada en la parcela de infraestructuras sita en la zona baja del sector hasta la zona más baja del sector 12 donde se prevé una depuradora en el punto más bajo del sector 12 desde la que se verterá el efluente depurado al Regato de Sanchoviejo en la zona de la Chopera, antes de que éste cruce la Carretera. Aún cuando los propietarios mayoritarios del suelo de los sectores 10, 11 y 12 son los mismos y se pretenden desarrollar de forma simultánea ambos, en el caso de que se desarrollase primero el 10 se permitirá ejecutar a través de los sectores 11 y 12 las redes necesarias para la conexión con los sistemas generales municipales.

### 1.1.2.3.- Cálculo de Pluviales

#### a) Caudal.

Para su cálculo se tendrá en cuenta una dotación de 60 l/s/ha. Para el cálculo del caudal se aplicará el Método Racional.

#### b) Recogida.

Se recogerán las aguas pluviales mediante una red de alcantarillado de PVC corrugado exteriormente y liso por el interior de diámetro mínimo 315 mm., con sumideros en ambos bordes de calzada cada 30 m, según el trazado y el dimensionado previsto en los planos correspondientes. Los sumideros serán de rejilla de fundición que se colocarán a lo largo de la red viaria y que conectará a los colectores homologados para saneamiento

#### c) Vertido.

El vertido de las aguas pluviales, previo filtrado se realizará al depósito de riego mediante un bombeo, tal y como se explicó anteriormente. Este depósito de riego con el sondeo complementario para dar servicio al mismo en caso de escasez de lluvias y las zanjas filtrantes para limpiar el agua de escorrentía de las calles se ubicará en la parcela de infraestructuras situada en la zona baja del sector 10, junto la Regato de La Calleja

que en dicha zona se proyecta entubarlo.

### **1.1.3.- Red de alta tensión**

El punto de suministro será el especificado por la compañía suministradora. Desde el punto de suministro partirán las conducciones hasta los centros de transformación que consistirán en tubos de PVC Ø 160 mm subterráneos en acera y espacios libres señalizados y reforzados con hormigón en sus cruces con las calzadas del sistema viario.

Inicialmente se prevé conectar el Sector en la línea de media tensión que cruza el sector en su borde Este.

### **1.1.4.- Red de baja tensión**

Los centros de transformación se recogen en los esquemas de instalación eléctrica de baja tensión y son los calculados para las demandas de las viviendas y servicios a construir, ubicándolos en las zonas más adecuadas para permitir la distribución correcta en baja tensión, limitando las caídas de tensión.

Desde los centros de transformación se dispondrán redes en circuito abierto que irán alojadas en canalizaciones subterráneas en acera para el servicio de las diferentes parcelas de los Sectores.

### **1.1.5.- Red de alumbrado público.**

La iluminación del sistema viario y sendas peatonales de zonas verdes se realizará de acuerdo con las directrices marcadas por las Normas Urbanísticas Municipales referentes al sistema de iluminación, materiales, iluminancias, uniformidades, luminancias, estética y diseño de las luminarias, etc.

Así para la red viaria se ha seleccionado un punto de luz compuesto de báculo de 8 m con luminaria cerrada y lámpara de 150 W V.S.A.P. La separación máxima entre puntos de luz para los diferentes anchos de viales de entre 20 m y 9 m, oscila entre 20 y de 25 m, con una disposición bilateral y unilateral. Para las sendas peatonales se ha diseñado un punto de luz con columna de 4 m con luminaria cerrada y 70 W V.S.A.P. Su distribución en planta varía en función de la geometría.

Con los diseños de punto de luz y distribución en planta se consiguen coeficientes de uniformidad superiores a los señalados en las Normas Generales del PGOU.

El suministro de energía eléctrica a los puntos de luz se realizará con canalización subterránea en acera con tubo de PVC Ø 110 mm y 90 mm, se dispondrán cuadros de mandos en cada circuito, así como las pertinentes tomas de tierra al final de línea.

### **1.1.6.- Red de telefonía**

El punto de suministro se ubica inicialmente en la zona Sur del sector 12, donde existe una línea aérea de la Compañía.

Se diseña red de telefonía según los criterios de la compañía suministradora con tubería enterrada de PE de dos tubos de 110 mm de diámetro y dos tubos de PVC de 63 mm. Las canalizaciones serán subterráneas con tubos de PVC protegidos en prismas de hormigón, y los armarios de distribución o R.I.T.U. se dispondrán convenientemente para dar servicio de telefonía a todas las viviendas según la legislación vigente.

### **1.1.7.- Red de telecomunicaciones.**

Según informa la compañía suministradora ONO, actualmente no existe ningún punto cercano de conexión, aunque la compañía prevé en un futuro dar servicio a esta zona, por lo tanto se plantea una instalación enterrada genérica.

Las canalizaciones serán subterráneas con varios conductos tipo "tritubo" de PE Ø 40 mm. protegidos en prismas de hormigón, y las arquetas de distribución se dispondrán convenientemente para dar servicio de telecomunicaciones a todas las viviendas según la legislación vigente.

### **1.1.8.- Red de gas.**

Según informa la compañía titular de la concesión administrativa, Distribuidora Regional de Gas S.L., se están iniciando las obras de canalización en el término municipal, habiéndonos facilitado dicha Compañía las

previsiones para el sector 12 y los colindantes.

Las canalizaciones serán subterráneas con tubos de Polietileno protegidos en prismas de hormigón y banda de señalización, y las correspondientes acometidas se dispondrán convenientemente para dar servicio de gas a todas las viviendas según la legislación vigente.

## **1.2.- DE LAS VÍAS PÚBLICAS**

### **1.2.1.- Pavimentación**

En los planos de la red de vías públicas se definen geoméricamente el trazado, las dimensiones y las características técnicas de la red viaria, así como su conexión con las calles existentes. También se recoge el replanteo y rasante de los ejes.

Igualmente se refleja la dotación de aparcamientos, especificando la ubicación exacta de las plazas en batería, ya que las plazas en línea se colocarán en bandas a un lado de la calzada, respetando la entrada a las parcelas. Las ordenanzas obligan a disponer plazas en el interior de cada parcela a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Para dimensionar el firme, en el proyecto de urbanización se tendrá en cuenta la Norma 6.1-IC "Secciones de firme" de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/3460/2003 de 28 de Noviembre), debiéndose justificar convenientemente la adopción de secciones diferentes a las incluidas en el catálogo de secciones recogido en dicha Norma.

### **1.2.2.- Recogida de basuras**

Se diseña la recogida de basura mediante contenedores, se dispondrá de un contenedor cada 30 viviendas. Lo que implica una dotación de 40 contenedores para el Sector.

La recogida se realizará por el Ayuntamiento o a través de Empresas Concesionarias.

### **1.2.3.- Propuesta de tratamiento de las zonas libres públicas**

El Proyecto de Urbanización que desarrollará esta Ordenación Detallada, incluirá el tratamiento de Jardinería sobre las mismas, de acuerdo con las prescripciones contenidas en el PGOU, y que se reproducen en las Normas Técnicas de Urbanización.

### **1.2.4.- Cumplimiento de la accesibilidad**

La red viaria contará con los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas, a las vías y espacios públicos y privados de uso comunitario en los términos regulados por el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León (Decreto 217/2001) especialmente en el Título II, Capítulo II, referente a Barreras Urbanísticas, en lo que se refiere a:

### **1.2.5.- Itinerarios peatonales**

Tienen carácter exclusivo para peatones y están separados del tránsito rodado mediante bordillos, presentando un desnivel de 14 cm. con relación a la calzada, salvo en las zonas de vados. Garantizan el espacio de paso libre mínimo medido desde línea de edificación. Las instalaciones de infraestructuras se situarán de acuerdo al Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, de forma que no sean un obstáculo ni reduzcan el paso libre mínimo del itinerario peatonal. Se proyectan aceras en toda línea de edificación para el acceso a las parcelas.

La pendiente transversal en ningún caso superará el 2%, excepto en vados que se resolverán según Reglamento de accesibilidad. La pendiente longitudinal no supera en ningún caso el 6%, no precisando rampas ni escaleras en el itinerario peatonal.

El pavimento del itinerario peatonal será antideslizante, continuo y duro. En los vados se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto de pavimento.

### **1.2.5.- Vados peatonales y paso de peatones**

Para garantizar el paso del tránsito peatonal de un lado a otro de las calzadas se dispondrán vados en todas las calles para resolver el desnivel existente, que es de 14 cm.

Para el ancho de acera mínimo proyectado (1,50 metros) consideramos adecuado el vado de dos planos, por lo que se proyecta este tipo de vado. Se ejecutará según las dimensiones y características especificadas en el detalle del Anexo IV del Reglamento de Accesibilidad.

La embocadura será de 1,80 metros igual que los pasos de peatones. Estos últimos se señalarán con señales verticales.

### **1.2.6.- Aparcamientos**

Las características de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, se ha especificado anteriormente.

## **1.3.- DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

### **1.3.1.- Parques y jardines**

En los parques y jardines se proyecta tratamiento del terreno natural añadiendo tierra vegetal, además se diseñan senderos peatonales en zahorras delimitados por bordillos de jardín. Se plantarán especies arbustivas y arbóreas de acuerdo con la vegetación del medio existente.

Se diseñará el mobiliario urbano de la red viaria y espacios libres de acuerdo con los criterios municipales. Las zonas espacios libres también se dotan de alumbrado público, juegos infantiles, suministro de agua potable y de riego.

### **1.3.2.- Mobiliario Urbano**

El mobiliario urbano respetará el paso libre mínimo medido desde la línea de edificación, presentando una anchura mínima de 1,20 metros y altura mínima de 2,20 metros, y al menos cada 50 metros presentará una zona en la que se puede inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.

Las aceras proyectadas son de 1,50 metros de ancho, el mobiliario urbano se dispone alineado en el sentido del itinerario peatonal, en el lado de la calzada separado al menos 0,15 metros de su borde y respetando el paso mínimo.

Las papeleras, buzones y elementos análogos se colocarán para una altura de uso entre 0,90 y 1,20 metros sin aristas ni elementos cortantes.

En las zonas donde se instalan bancos se dispondrá al menos uno, situado a una altura entre 0,40 y 0,50 metros desde la rasante, con respaldo y reposabrazos.

### **1.3.3.- Propuesta de tratamiento de las zonas verdes**

El Proyecto de Urbanización que desarrollará esta Ordenación Detallada, incluirá el tratamiento de Jardinería sobre las mismas, de acuerdo con las prescripciones contenidas en el Planeamiento vigente.