

# **ORDENANZAS GENERALES**

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

**URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

# ÍNDICE

	Pág.
<b>TÍTULO I. DEL ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL</b>	<b>4</b>
ART. I.1. ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN	4
ART. I.2. ÁMBITO TEMPORAL DEL PLAN	5
ART. I.3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL	5
ART. I.4. DOCUMENTACIÓN	6
ART. I.5. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL	7
ART. I.6. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN	8
I.6.1. Revisión	8
I.6.2. Modificación	8
ART. I.7. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	9
ART. I.8. OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PLAN	10
ART. I.9. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	10
ART. I.10. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENANZA	11
<b>TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO</b>	<b>12</b>
ART. II.1. FINALIDADES Y ATRIBUCIONES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	12
ART. II.2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO	12
II.2.1. Clasificación	12
II.2.2. Calificación	14
ART. II.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	17
II.3.1. Suelo Urbano	17
II.3.2. Suelo Urbanizable	18
II.3.3. Suelo No Urbanizable	19
<b>TÍTULO III. GESTIÓN DEL PLAN GENERAL</b>	<b>21</b>
ART. III.1. DEFINICIÓN	21
ART. III.2. ORDENACIÓN Y DISEÑO URBANO	21
ART. III.3. MODOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	22
ART. III.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	22
ART. III.5. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	22
ART. III.6. EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO	23
ART. III.7. ACTUACIONES AISLADAS	23
<b>TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>24</b>
ART. IV.1. CONTENIDO	24
ART. IV.2. DETERMINACIONES SOBRE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN	24
Art. IV.2.1. Parcela	24
IV.2.1.1. Parcela/finca	24
IV.2.1.2. Parcela bruta	24
IV.2.1.3. Parcela neta	24
IV.2.1.4. Parcela neta edificable	25
IV.2.1.5. Parcela mínima	25
IV.2.1.6. Parcelas inedificables	25
IV.2.1.7. Destino de las parcelas inedificables	26
IV.2.1.8. Solar	26
IV.2.1.9. Solar insuficientemente edificado	27

	Pág.
Art. IV.2.2. Linderos	27
Art. IV.2.3. Alineaciones	27
IV.2.3.1. Actuales	27
IV.2.3.2. Oficiales	27
IV.2.3.3. Chaflanes	28
IV.2.3.4. Parcela/finca fuera de línea	28
IV.2.3.5. Parcela/finca remetida	28
Art. IV.2.4. Fachada. Línea de edificación	28
IV.2.4.1. Ancho de solares	28
IV.2.4.2. Línea de la edificación	28
IV.2.4.3. Retranqueo	29
Art. IV.2.5. Ocupación	29
IV.2.5.1. Ocupación/Superficie ocupable	29
IV.2.5.2. Superficie ocupada	29
IV.2.5.3. Espacio libre de parcela	29
IV.2.5.4. Área de Movimiento de la edificación	29
Art. IV.2.6. Parcelación, Reparcelación, Regularización de linderos	30
IV.2.6.1. Parcelación urbanística	30
IV.2.6.2. Reparcelación	30
IV.2.6.3. Regularización de linderos	30
<b>ART. IV.3. DETERMINACIONES SOBRE EDIFICABILIDAD, FORMA Y VOLUMEN</b>	<b>30</b>
Art. IV.3.1. Edificabilidad	30
IV.3.1.1. Definición	30
IV.3.1.2. Superficie construida	31
IV.3.1.3. Áreas de Reparto	31
IV.3.1.4. Aprovechamiento	32
Art. IV.3.2. Medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad	33
IV.3.2.1. Condiciones Generales	33
IV.3.2.2. Condiciones Particulares	33
IV.3.2.3. Edificios con rasante diferente a fachada opuesta	35
IV.3.2.4. Fondo máximo edificable. Profundidad edificable	35
Art. IV.3.3. Alturas	36
IV.3.3.1. Altura de la edificación	36
1. Altura de cornisa	36
2. Altura máxima permitida	36
3. Altura total del edificio de coronación o cumbre	36
IV.3.3.2. Plantas	37
1) Planta baja	37
2) Plantas de pisos	37
3) Planta semisótano	37
4) Sótanos	37
5) Entreplanta	37
6) Desván/Buhardillas/Lucernarios	37
7) Trastero	38
8) Tendedero	38
IV.3.3.3. Altura de plantas o pisos	38
IV.3.3.4. Altura en patio de manzana y de parcela	39
IV.3.3.5. Medición de alturas	39

## **TÍTULO I. DEL ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL**

### **ARTÍCULO I.1. ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN**

1. Objeto de este Plan General es la Ordenación Urbanística del Término Municipal de Torrejón de Ardoz.
2. El presente Plan General es el resultado de la revisión y adaptación a la Ley del Suelo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz aprobado el 27 de Septiembre de 1986.
3. Las presentes Ordenanzas de Suelo Urbano constituyen un texto obligatorio, que, con los otros documentos exigidos en el artículo 37.3 del RPU, integran el Plan General de Ordenación Urbana del territorio al que se refiere el número 1 de este artículo.
4. No existen referencias genéricas a la Ley del Suelo sino a textos legislativos específicos bien Estatales, bien Autonómicos con las siguientes correspondencias:

LRSU/98.- Ley sobre Régimen del Suelo y Valoración 6/1998 de 13 de Abril.

TRLS/76.- Texto Refundido RD 1346/1976 de 9 de Abril.

TRLS/92.- Texto Refundido RDL 1/1992 de 26 de Junio.

LMPSU.- Ley 9/1995 de 28 de Marzo, Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

LMU.- Ley 20/1997 de 15 de Julio de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

LML.- Ley 7/1997 de 14 de Abril de 1997.

RPU.- Reglamento de Planeamiento del TRLS.

RGU.- Reglamento de Gestión del TRLS.

PDU.- Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLS.

LC.- Ley 25 de 29 de Julio de 1988 de Carreteras del Estado.

LPC.- Ley 2/1988 de 31 de Mayo de Conservación del Suelo y Protección de cubiertas vegetales naturales.

RPC.- Reglamento de la Ley nº 2/1988.

LCCM.- Ley 7/1991 de 7 de Marzo de Carreteras y Caminos de la CAM.

LABCM.- Accesibilidad y Eliminación de Barreras en la Comunidad de Madrid.

RC.- Reglamento General de Carreteras del Estado. RD 1812/1994 de 2 de Septiembre de 1994.

LVP.- Ley 9/98 de Vías Pecuarias de la CAM.

LVP.- Ley 3/95 de Vías Pecuarias del Estado.

RCCM.- Decreto 29/1993 de 11 de Marzo Reglamento de Carreteras de la CAM.

## **ARTÍCULO I.2. ÁMBITO TEMPORAL DEL PLAN**

Este Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se revise. Se establece como plazo mínimo de vigencia el de ocho años, sin perjuicio de la revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el artículo siguiente o cuando, aun sin estas circunstancias, procediera su revisión con sujeción a lo dispuesto en los artículos 154 y 156 del RPU y al artículo 44 LMPSU.

## **ARTÍCULO I.3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL**

La publicación en el BOCM del documento aprobado definitivamente conlleva los siguientes efectos:

**Publicidad.-** Cualquier ciudadano tiene el derecho a consultar su documentación, que a tal efecto estará a su disposición en las dependencias que el Ayuntamiento determine.

**Ejecutoriedad.-** Que supone la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación e imposición de servidumbres y la habilitación para el ejercicio del instituto expropiatorio a los órganos de la Administración Pública Urbanística competente para la ejecución de sus determinaciones.

**Obligatoriedad.-** Que implica el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en ejercicio de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, que vinculan tanto a la Administración como a los particulares.

Las operaciones o actuaciones que correspondan a los distintos Departamentos Ministeriales o Consejerías, a realizar en el ámbito del Plan General, deberán cumplir lo previsto en el mismo, sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 9 y 10 del TRLS/76.

No obstante lo anterior, podrán autorizarse usos y obra de justificado carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el Artículo 58.2 del TRLS/76, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

## **ARTÍCULO I.4. DOCUMENTACIÓN**

### **1. Documentación vinculante.**

Para llevar a cabo el cometido que la Legislación Urbanística otorga al planeamiento general, el Plan General de Torrejón comprende los siguientes documentos:

#### a) Documentos escritos.

Memoria.- Que explicita los objetivos del Plan, la estrategia seguida en las diferentes clases de suelo y en los diferentes sistemas de infraestructuras, dotaciones y servicios y aporta cuantos datos urbanísticos han sido necesarios para llevar a cabo la ordenación propuesta.

Normas Urbanísticas.- Que incluyen el tratamiento específico de cada clase y categoría de suelo. En el Suelo Urbano estas Normas tienen el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo. Divididas en Particulares y Generales, las segundas tienen carácter subsidiario respecto a legislaciones o reglamentaciones supramunicipales de obligado cumplimiento, así como respecto a ordenanzas municipales que, en aplicación de competencias otorgadas por la legislación de Régimen Local, puedan regular actividades o servicios.

Programa de Actuación.- Que establece los criterios y estrategia de desarrollo del Plan General con carácter general para todo el periodo de vigencia y concretamente para los dos primeros periodos de cuatro años.

Estudio Económico-Financiero.- Que incluye el costo económico de la ejecución del Plan, explicita los agentes públicos o privados responsables de las inversiones y justifica la viabilidad de las propuestas.

#### b) Documentos gráficos.

Planos de Información.- Que informan de la situación de la realidad en el momento de iniciarse la revisión.

Planos de Ordenación.- Que reflejan gráficamente las propuestas y determinaciones del Plan General, la clasificación y calificación del suelo y los sistemas de dotaciones e infraestructuras.

Planos Síntesis. - Que reflejan la estructura general del territorio y el modelo de desarrollo propuesto.

## **2. Documentación no vinculante.**

Constituyen esta documentación todo el conjunto de esquemas y documentos escritos o gráficos que se incluyen en el Plan para mejor centrar los objetivos perseguidos con la ordenación, y la imagen final propuesta, así como anexos normativos de carácter subsidiario en ausencia de normativa específica u ordenanza municipal.

### **ARTÍCULO 1.5. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL**

Las Normas y documentos gráficos de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a sus objetivos y finalidad expresados en el capítulo correspondiente de la Memoria.

A este respecto deberá entenderse que prevalecen:

1. Las determinaciones de la Ordenanza Particular sobre las de la Ordenanza General, siendo de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en las Ordenanzas Generales para aquellos aspectos o temas que no se regulen en la Ordenanza Particular.
2. Las determinaciones escritas o acotadas sobre los resultados de las mediciones efectuadas sobre planos sin acotar.
3. Las determinaciones del plano que regule el tema específico de que se trate, frente a las del resto de los planos.
4. Las determinaciones del plano de mayor escala frente a las del de menor escala.
5. Cuando sobre un mismo ámbito, claramente definido e identificable, el resultado de una medición sobre el terreno, debidamente acreditada por técnico competente, fuera diferente de la atribuida por el Plan, prevalecerá la medición real.

Los planos/esquemas deben entenderse como indicativos del modelo territorial diseñado/propuesto por el Plan, sin que, en consecuencia, tengan alcance normativo.

Cuando, aun utilizando los anteriores criterios de interpretación, se mantuvieren las dudas o imprecisiones, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

## **ARTÍCULO I.6. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN**

### **I.6.1. REVISIÓN**

1. Se entenderá por Revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado en dicho documento.
2. Dado que el Plan se proyecta "a colmatación" en lo que a desarrollo residencial se refiere, la revisión del mismo vendrá justificada fundamentalmente y previo el estudio correspondiente por:
  - a) El desarrollo de la UDE de San Fernando con usos que afectasen sustancialmente al modelo de ciudad.
  - b) La desaparición o modificación sustancial del Aeropuerto de Torrejón.
  - c) La concurrencia de otras circunstancias supramunicipales que modifiquen sustancialmente la Estructura Urbana del Corredor y que, en consecuencia, repercutan en una modificación sustancial de la Estructura y funciones del municipio de Torrejón de Ardoz en el conjunto metropolitano.

### **I.6.2. MODIFICACIÓN**

1. Se entenderá que las variaciones del contenido y/o las determinaciones del Plan General son modificaciones que no implican revisión, cuando, según lo dispuesto en el artículo 154 R.P. no supongan la adopción de un modelo territorial distinto o incidan sustancialmente en la ordenación.
2. Las propuestas de modificación a propuesta del Ayuntamiento deberán basarse en un estudio justificativo del contenido y su incidencia en la Ordenación General.
3. Las determinaciones del Plan General en función de su alcance son de dos tipos:
  - a) De alcance municipal.- Cuando corresponden al nivel de planeamiento general.
  - b) De alcance local.- Cuando corresponden al nivel de planeamiento de desarrollo.



Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento.

La tramitación de las modificaciones de determinaciones o elementos del Plan General se sujetarán a las reglas propias de la figura de planeamiento a que tales determinaciones y elementos correspondan por razones de su rango o naturaleza.

4. Cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del planeamiento general, se respetarán las condiciones fijadas por el párrafo 3 del artículo 45 de la LMPSU que son:
  - a) Las modificaciones iniciadas con anterioridad al año desde la publicación de la Aprobación definitiva no podrán alterar la clasificación del suelo, ni la calificación de parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas de recreo o equipamientos colectivos.
  - b) Una vez expirados los plazos establecidos en el Plan o los señalados para su revisión no podrán tramitarse modificaciones correspondientes al nivel de planeamiento general, debiendo proceder a su revisión.
5. El Ayuntamiento, cada cuatro años, llevará a cabo una revisión del Programa de Actuación contenido en este Plan General.
6. Transcurridos ocho años de la vigencia del Plan General el Ayuntamiento considerará la conveniencia de revisar el Plan General por haberse producido algunas de las circunstancias anteriormente señaladas, o por la aparición de objetivos nuevos o reorientación de los existentes, sobrevenida durante la ejecución del propio Plan.

#### **ARTÍCULO I.7. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN**

1. Las determinaciones de este Plan vinculan a la Administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos departamentos ministeriales, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones de este Plan, sin perjuicio de las competencias que la legislación atribuye a las distintas administraciones.
2. El Ayuntamiento podrá ocupar temporalmente los terrenos para usos o edificaciones de carácter provisional, que estén en desacuerdo con el Plan, cuando no dificulten la ejecución del mismo y esté justificada dicha ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio. Esta autorización se entiende sin perjuicio de la titularidad del terreno o, en su caso, de las medidas de obligado cumplimiento que pueda adoptar la Administración de acuerdo con la Legislación vigente.

## **ARTÍCULO I.8. OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PLAN**

1. La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establece la legislación urbanística.
2. Con carácter excepcional y siempre que concurran todos y cada uno de los requisitos que dice el párrafo siguiente, podrá el Ayuntamiento autorizar usos u obras en disconformidad con el Plan, que no sean manifiestamente incompatibles con la estructura urbana y de usos propuesta.
3. Para que puedan autorizarse usos u obras disconformes con el Plan, deberán concurrir los siguientes requisitos:

1º) Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.

2º) No dificultar la ejecución del Plan General o del planeamiento subordinado que, en desarrollo del mismo, se apruebe.

3º) La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará en precario. Los usos u obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de cesación y demolición de los usos y obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, serán de cuenta del autorizado.

## **ARTÍCULO I.9. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN**

Los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación, salvo en los casos en que las nuevas alineaciones lo sean exclusivamente para los edificios de nueva planta, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble. Cuando en la ordenanza particular correspondiente se especifique que las alineaciones se señalan para edificios de nueva planta, podrán realizarse obras de consolidación y reparación exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble, pero nunca obras que supongan aumento de volumen. A estos efectos, se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

## ARTÍCULO I.10. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENANZA

Se entiende que un edificio está fuera de Ordenanza cuando alguno de sus parámetros incumple lo dispuesto en la Ordenanza que regula la edificación en la zona en que se ubica (ocupación, altura máxima, altura libre de plantas, retranqueos), pero cumple las determinaciones básicas del Plan General que a estos efectos son:

Alineaciones  
Calificación (uso)  
Clasificación (clase de suelo).

Se autorizan todas aquellas obras que no implique aumento de volumen o superficie construida y cuyo coste sea inferior al 70% del valor del edificio existente.

Calculado aplicando la fórmula  $V_a = V_r \times C_d \times C_u$ .

Siendo:

Vr: El valor de reposición calculado según los costes que para el momento de solicitud de licencia se consideren normales en el sector de la construcción.

Cd: Coeficiente de depreciación por edad de la edificación calculado según la siguiente fórmula:

$$C_d = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2$$

siendo:

$$X = n^{\circ} \text{ de años siendo en todo caso } 10 < X < 300.$$

Cu: Coeficiente de depreciación de uso, función del estado de conservación del edificio, con los siguientes índices:

Bueno	-	1,00
Regular	-	0,95
Malo	-	0,70
Pésimo	-	0,55

A estos efectos, cuando alguna o algunas determinaciones de una Ordenanza lo sean para edificaciones de nueva planta o, lo que es lo mismo, se incorporen los parámetros de la situación actual, se entenderá que los edificios afectados no están fuera de ordenanza en lo que a dichos parámetros se refiere en tanto no se derriben, autorizándose cualquier tipo de obras que no supongan alteración del sólido capaz existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General, ni supongan infracción del resto de las determinaciones de la Ordenanza.

## **TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### **ARTÍCULO II.1 FINALIDADES Y ATRIBUCIONES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

La acción urbanística sobre el régimen del suelo atenderá a las siguientes finalidades:

- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las disposiciones y cargas derivadas de la misma.
- Impedir la desigual distribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de unos y otras.
- Asegurar el mandato constitucional de la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística.

### **ARTÍCULO II.2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **II.2.1. CLASIFICACIÓN**

El Plan General de Torrejón, en su función de ordenación integral del territorio, divide los suelos que integran el término municipal en las siguientes clases de suelo, en función del grado de urbanización, de sus características intrínsecas y del papel en el proceso de desarrollo urbano necesario para la consecución del modelo territorial previsto:

- a) Suelo Urbano.- Delimitado conforme a lo previsto en el artículo 8 de la LSV/98.

Dentro de esta clase de suelo se distinguen las siguientes categorías:

a.1.) Suelo Urbano consolidado.- Aquél que, contando con la ordenación coherente con su uso característico, está consolidado por la edificación y cuenta con los servicios urbanísticos básicos. La consolidación implica también la dotación de los equipamientos locales necesarios para el área de reparto en la que se encuentre incluido, si esta dotación fuese deficitaria, el Plan General determina el procedimiento para la eliminación de déficits.

a.2.) Suelo Urbano no consolidado.- Aquel que no cuenta con la ordenación apropiada al uso característico o/y no está consolidado por la edificación. Pudiendo contar con los servicios urbanísticos básicos o carecer de ellos.

Por regla general, en el suelo urbano consolidado se actuará de forma asistemática aunque, eventualmente, se puedan delimitar unidades de ejecución para distribución de los costos que suponga completar la urbanización. Si existiera alguna cesión de

superficie de viario, que en cualquier caso sería poco significativa, por coherencia con esta categoría de suelo sería una carga de la parcela afectada.

En el suelo urbano no consolidado se actuará de forma sistemática, siendo necesaria la redacción y tramitación de instrumentos de desarrollo del Plan General. En función de cuales sean estos instrumentos se distinguen los siguientes tipos:

a.2.1.- Suelos que requieren la tramitación de un instrumento de planeamiento (PERI o ED) con carácter previo a la solicitud de licencia de obra. Se identifican con las iniciales UE-OD (Unidades de Ejecución de Ordenación Diferida).

a.2.2.- Suelos en los que el Plan General ha definido la ordenación pero precisan de un proceso de distribución de beneficios y cargas: PROYECTO DE COMPENSACIÓN O REPARCELACIÓN. Se identifican con las iniciales UE-DB (Unidades de ejecución de distribución de beneficios y cargas diferida).

a.2.3.- Suelos procedentes de Planes Parciales cuya urbanización no ha sido finalizada y recepcionada o cuyo proceso de distribución de beneficios y cargas se encuentre en tramitación. Se identifican con las iniciales UE-CE (Unidades de ejecución en curso de ejecución).

- b) Suelo Urbanizable.- Suelo susceptible de desarrollo urbano por cuanto sus características no exigen una especial protección o por cuanto su urbanización no es incompatible con el modelo territorial propuesto por el Plan General.

Se distinguen dos tipos:

b.1.) Suelo Urbanizable Sectorializado.- Aquel que por su ubicación en el territorio debe ser urbanizado en un plazo específico por cuanto esa urbanización se requiere para la consolidación del modelo territorial en el ritmo previsto por el Plan General, razón por la cual dicho documento delimita el ámbito del sector que debe ser desarrollado con un Plan Parcial. Corresponde al que en la LMPSU/95 se identifica como Suelo Urbanizable Programado SUP.

b.2.) Suelo Urbanizable no Sectorializado.- Aquel cuya urbanización aún no siendo incompatible con el modelo territorial previsto no se considera esencial para la consolidación del mismo. Corresponde al que en la LMPSU/95 se identifica como Suelo Urbanizable No Programado SUNP.

- c) Suelo No Urbanizable.- Suelo que por sus características naturales, ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su interés histórico, cultural o didáctico o su localización en el municipio en relación al modelo territorial, se mantiene al margen del desarrollo urbano.

Se distinguen dos tipos:

c.1) Suelo No Urbanizable Común.- Suelo que no precisa de protección específica por encima de la prevista "ex lege ". Se identifica con las siglas SNU.

C.2) Suelo No Urbanizable Protegido.- Suelo que requiere de una protección adicional a definir en el Plan General o que ya está sometido a esa protección por planes de ordenación territorial o por legislación sectorial. Se identifica con las siglas SNUP.

## **ARTÍCULO II.2.2. CALIFICACIÓN**

Se entiende por calificación la subdivisión en zonas de cada clase de suelo asignando a cada una de ellas contenido urbanístico (suelos urbanos y urbanizables) o regulando usos y actividades (suelos no urbanizables) hasta llegar, en su caso, a determinar en cada parcela el uso, aprovechamiento y régimen edificatorio, mediante las Normas Urbanísticas.

- a) Suelo Urbano.- Dentro del Suelo Urbano el Plan General divide el territorio en diferentes zonas calificadas con distinto uso predominante, según se especifica a continuación, regulando la actividad edificatoria en cada una de ellas con una ordenanza específica. Estas Ordenanzas Particulares se complementan con unas Ordenanzas Generales que tienen carácter subsidiario respecto de las Particulares.

Las zonas de ordenanza son las siguientes:

### Residenciales

- ZUR-1. Zonas de vivienda multifamiliar en casco tradicional.
- ZUR-2. Zonas de vivienda multifamiliar de mantenimiento de la edificación.
- ZUR-3. Zonas de vivienda multifamiliar en barrios.
- ZUR-4. Zonas de vivienda multifamiliar de baja densidad en pequeños bloques.
- ZUR-5. Zonas de vivienda unifamiliar.
- ZUR-6. Zonas de vivienda multifamiliar en manzana cerrada.
- ZUR-7. Zonas de vivienda multifamiliar sin tipología específica.

### Industriales

- ZUI-1. Zona Industrial compacta.
- ZUI-2. Zona Industrial aislada.
- ZUI-3. Zona Industrial con uso alternativo residencial.
- ZUI-4. Zona Industrial de uso mixto.

### Terciaria

- ZU-T. Zonas de uso exclusivo comercial, terciario, oficinas y ocio.

### De Comunicación y Transporte

- ZU-ES. Zonas de uso exclusivo Estación de Servicios.
- ZU-RV. Vías urbanas peatonales o rodadas.
- ZU-ST. Transporte de mercancías y viajeros.

### Dotacionales

- ZU-E. Zonas de uso exclusivo equipamientos.
- ZU-M. Zonas Estratégicas Militares.
- ZU-SF. Zona de Cementerio y Servicios Funerarios.

### Verdes

- ZU-V. Zonas verdes y espacios libres públicos
- ZU-EP. Zonas verdes y espacios libres privados.

Estas Ordenanzas son suficientes para regular las actuaciones asistemáticas.

Para las actuaciones sistemáticas el Plan General incluye, además, una ficha de características, complementaria de la ordenanza particular aplicable, bien redactada "ex

novo" por el Plan General, bien derivada del planeamiento incorporado, con o sin modificaciones.

- b) Suelo Urbanizable en ejecución.- Incluye los sectores del Plan General Revisado que permanecen en curso de ejecución, adaptando la normativa contenida en los correspondientes planes parciales a la redactada en el Plan General.
- c) Suelo Urbanizable Programado (sectorializado) (SUP).- El Plan General lleva a cabo la delimitación de áreas a desarrollar por Plan Parcial (sectores) incluyendo la normativa reguladora de dicho instrumento subordinado.
- d) Suelo Urbanizable Programado (no sectorializado) (SUNP).- El Plan señala el carácter excluyente, alternativo o compatible de los usos asignados a cada área, los usos incompatibles con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el Plan o con los usos asignados al Suelo Urbano o Urbanizable así como las características que deben reunir los sectores que puedan delimitarse.

La normativa del suelo urbanizable se complementa con las Ordenanzas Generales del Suelo Urbano.

- e) Suelo No Urbanizable.- El Plan General establece una Norma Urbanística para la regulación de usos y actividades en el Suelo No Urbanizable Común (SNU) y otra para cada una de las calificaciones previstas en el Suelo No Urbanizable Protegido.

Se distinguen los siguientes tipos de SNUP que hacen referencia a la razón fundamental que determina la protección sin perjuicio de que puedan confluir más de una:

Suelo No Urbanizable Protegido de Cauces y Riberas. Norma Urbanística SNUP-1.

Suelo No Urbanizable Protegido por su función de vía pecuaria. Norma Urbanística SNUP-2.

Suelo No Urbanizable Protegido por su Interés Edafológico. Norma Urbanística SNUP-P3.

Sobre las Normas y Ordenanzas particulares, se superponen:

1. Otras Normas que regulan elementos o sistema específicos que pueden situarse en diversas clases de suelo o discurrir por varias de ellas. Son las siguientes:

Norma Urbanística N-RV.- Que regula la edificación y el uso en los márgenes de las carreteras y caminos.

Norma Urbanística NPI.- Que regula los suelos ocupados por las infraestructuras.



Norma Urbanística N-FFCC.- Que regula el uso y la construcción en la red ferroviaria.

2. Unas Ordenanzas Generales que regulan aspectos y establecen determinaciones de carácter general aplicables subsidiariamente con respecto a la Ordenanza Particular de cada zona del Suelo Urbano. Son aplicables también a las restantes clases de suelo en aquellos aspectos que no estén regulados en las Normas Urbanísticas correspondientes y que no puedan o no regulen los Planes Parciales o Especiales que puedan redactarse en desarrollo del Plan General.

## **ARTÍCULO II.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS**

De acuerdo con lo dispuesto en la LRSV/98 y la LMPSU/95, los deberes y derechos de los propietarios son los siguientes:

### **II.3.1. SUELO URBANO**

#### **1. DERECHOS**

Los propietarios del suelo urbano tienen el derecho completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y edificar éstos en las condiciones que establezca el planeamiento y la legislación urbanística.

#### **2. DEBERES**

##### **a) Del Suelo Urbano Consolidado.-**

1. Deber de completar la urbanización la urbanización necesaria para que el suelo alcance -si aún no la tuviere- la condición de solar.
2. Deber de realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual.
3. Solicitar en plazo licencia de edificación y realizar ésta, una vez obtenida aquella y conforme a la misma.
4. Conservar la edificación en buen estado.

##### **b) Del Suelo Urbano No Consolidado.-**

1. Equidistribución.- Los beneficios y cargas derivados del planeamiento deberán ser objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

2. Cesión.- Todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la Unidad de Ejecución, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en dicho ámbito, el suelo urbanizado correspondiente al 10% del ámbito citado.
3. Costear o ejecutar la urbanización de la Unidad de Ejecución.
4. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual.
5. Solicitar en plazo licencia de edificación y realizar ésta una vez obtenida aquella y conforme a la misma.
6. Conservar la edificación en buen estado.

### **II.3.2. SUELO URBANIZABLE**

#### **1. DERECHOS**

- Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. En el SUP sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el Planeamiento general que habrán de cesar y, en todo caso, ser demolidos cuando lo acordare la administración urbanística. En el SUNP podrán autorizarse antes de su inclusión en sectores los usos previstos en el artículo 20 de la LRSV/98 y en el título VI de la LMPSU/95.
- Promover su transformación mediante la presentación ante el Ayuntamiento del planeamiento correspondiente para su tramitación y aprobación de Plan Parcial en SUP y PAU y Plan Parcial o sólo PAU en el SUNP. En Suelo Urbanizable No Programado (suelo no sectorializado de la Ley LRSV/98) (SUNP), PAU/Plan Parcial y proyectos de desarrollo en los plazos previstos en el PAU. Una vez esté delimitado el ámbito del sector, bien porque la delimitación la haya llevado a cabo el Plan General (SUP), bien porque se delimite posteriormente conforme al procedimiento establecido para ello (SUNP).
- A que la Admón. responda a su consulta sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de los planes y proyectos sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores al sector.

## 2. DEBERES

1. Planeamiento.- En Suelo Urbanizable Programado (suelo sectorializado de la LRSV/98), presentar el Plan Parcial y proyectos de desarrollo en los plazos previstos por el Plan General.
2. Equidistribución.- Los beneficios y cargas derivados del planeamiento deberán ser objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
3. Cesión.- Todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del Sector, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General incluya o adscriba al Sector, el suelo urbanizado correspondiente al 10% del ámbito citado y el suelo para hacer efectivo el aprovechamiento de los Sistemas Generales exteriores, caso de que no se hayan incorporado sus propuestas a la Junta de Compensación.
4. Costear o ejecutar la urbanización del Sector.- Costear y, en su caso (SUNP), ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, costear y ejecutar en su caso, las obras necesarias para la ampliación, refuerzo o nueva creación de dichos sistemas requerida por las necesidades de servicio al sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece el Plan General. Poner a disposición de la Admón. actuante los elementos de dicha urbanización terminados y en estado de funcionamiento.
5. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual.
6. Solicitar en plazo licencia de edificación y realizar esta una vez obtenida aquella y conforme a la misma.
7. Conservar la edificación en buen estado.

### **II.3.3. SUELO NO URBANIZABLE**

#### 1. DERECHOS

- a) Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.
- b) Realizar y utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en la LMPSU/95.

## 2. DEBERES

- a) Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad y salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.
- b) Permitir a la Admón. Pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales, e los terrenos que, por sus características, así lo requieran, siempre que no sean objeto de explotación agrícola rentable.
- c) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refieren los derechos del párrafo a).
- d) Cumplir las obligaciones o levantar, en su caso las cargas impuestas en virtud de la LMPSU/95 para el ejercicio de lo derechos citados en el párrafo b).
- e) La calificación como SNUP determina por si sola la modulación de la delimitación del contenido del derecho de propiedad en los términos en los que la ordenación establecida por el planeamiento territorial y urbanístico concrete la protección.

## **TÍTULO III. GESTIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **ARTÍCULO III.1. DEFINICIÓN**

Se denomina Gestión del desarrollo urbano al conjunto de actividades encaminadas a posibilitar la asignación pormenorizada de usos así como el desarrollo de actividades y la materialización de aprovechamientos urbanísticos regulados por el Plan General en forma compatible con las exigencias legales y el bienestar ciudadano.

Comprende labores de ordenación, ejecución y mantenimiento para las que se establecen los instrumentos, modos y/o sistemas pertinentes de:

- Ordenación y diseño urbano
- Ejecución
- Mantenimiento.

Cuyo contenido y tramitación se expone en las Normas de Tramitación.

### **ARTÍCULO III.2. ORDENACIÓN Y DISEÑO URBANO**

Los instrumentos de ordenación son los siguientes:

En Suelo Urbano de actuación asistemática el propio Plan General.

En Suelo Urbano de actuación sistemática el propio Plan General, el Plan Especial de Reforma Interior, el Estudio de Detalle.

En Suelo Urbanizable Programado, Plan Parcial (Estudio de Detalle en desarrollo del Plan Parcial).

En Suelo Urbanizable No Programado: PAU, y, en su caso, Plan Parcial (Estudio de Detalle en desarrollo del Plan Parcial).

En Sistemas Generales: Planes Especiales.

En Suelo No Urbanizable: Planes Especiales y Planes Sectoriales.

### **ARTÍCULO III.3. MODOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

La ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan General se podrán realizar:

a) Mediante la previa delimitación de unidades de ejecución, tanto para el Suelo Urbano como para el Urbanizable, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido.

Las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

b) Mediante actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano.

c) Mediante actuaciones aisladas en Suelo Urbano para la obtención de los terrenos dotacionales por expropiación forzosa.

### **ARTÍCULO III.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

La delimitación de unidades de ejecución se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 81 de la LMPSU/95.

### **ARTÍCULO III.5. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la LMPSU, salvo que, por convenio urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en el Capítulo 2º del Título VII de la citada Ley, se defina uno específico.

2. La Administración actuante optará por cualquiera de los sistemas de actuación enunciados en el número anterior, determinando el que deba aplicarse para el desarrollo y la ejecución de la actuación urbanística en función de una adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y su capacidad de gestión.

3. La elección del sistema de actuación, cuando no se contenga en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos.

Igual procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido.

## **ARTÍCULO III.6. EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO**

Los propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución cumplirán los deberes que les incumben legalmente conforme a las siguientes reglas:

1. En suelo urbano y cuando los terrenos tengan ya la condición de solar o sean idóneos para la adquisición de ésta, el cumplimiento de los deberes de cesión, y en su caso, de urbanización, así como la edificación, podrán realizarse, a solicitud del propietario, sin necesidad de la previa inclusión de los terrenos correspondientes en una unidad de ejecución.

2. En los supuestos previstos en el número anterior, los propietarios cumplirán los deberes que les incumben legalmente conforme a las siguientes reglas:

a) La realización material, o en su caso, el pago de los costes de las obras de urbanización que sean precisas para la efectiva adquisición por los terrenos de la condición de solar deberán quedar suficientemente asegurados.

b) La cesión de los terrenos que deban servir de soporte a las correspondientes obras de urbanización deberán ser cedidos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, antes de que den comienzo tanto aquellas obras, como las de edificación.

c) La adquisición del aprovechamiento que, objetivamente establecido por el planeamiento, exceda del que sea susceptible de apropiación por el propietario del terreno correspondiente (Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto) deberá realizarse por éste en metálico en la cuantía equivalente al valor urbanístico de dicho exceso, a cuyo efecto deberá practicarse por el Municipio la correspondiente liquidación, salvo que se transfiriera de suelos con defecto de aprovechamiento.

Las cantidades ingresadas por este concepto irán destinadas a compensar a propietarios de parcelas con defecto de aprovechamiento, ya sean éstas edificables (defectos parciales) ya dotaciones y zonas verdes públicas (ausencia de aprovechamiento).

## **ARTÍCULO III.7. ACTUACIONES AISLADAS**

Cuando la carga sobre un suelo específico no es repercutible incluyéndolo en una Unidad de Ejecución, el Plan General plantea la actuación por expropiación en cuyo caso los terrenos serán valorados conforme a lo dispuesto en la LRSV/98, teniendo en cuenta que el aprovechamiento de referencia será el del Área de Reparto en el que se encuentre incluido.

## **TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**

### **ARTÍCULO IV.1. CONTENIDO**

Incluye las determinaciones que regulan la concreción en cada parcela del aprovechamiento otorgado por el Plan General, que pueden agruparse en:

- Determinaciones sobre parcela, posición y ocupación.
- Determinaciones sobre edificabilidad, forma y volumen.
- Determinaciones sobre instalaciones, dotaciones y servicios.
- Determinaciones estéticas y medioambientales.

### **ARTÍCULO IV.2. DETERMINACIONES SOBRE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN**

#### **ARTÍCULO IV.2.1. PARCELA**

##### **IV.2.1.1. Parcela/finca.**

Se denomina parcela o finca a una porción de terreno deslindada como unidad predial e independiente de su entorno.

A efectos administrativos se identificará mediante su referencia catastral y, en el caso de solares, además, mediante el nombre de la calle o plaza a la que den frente y el número de orden en la misma.

##### **IV.2.1.2. Parcela bruta.**

Se denomina parcela bruta a una parcela antes de haber participado en el proceso de distribución de beneficios y cargas.

En los suelos clasificados como no urbanizables la parcela bruta se denomina finca o parcela rústica.

En los suelos urbanos y urbanizables se denomina parcela inicial.

##### **IV.2.1.3. Parcela neta.**

Es la parcela resultante de la conclusión del proceso de distribución de beneficios y cargas o, si se trata de actuaciones asistemáticas, parcela resultante una vez efectuadas las cesiones fijadas por el Plan.



#### **IV.2.1.4. Parcela neta edificable.**

Parcela neta en la que se hace efectivo el aprovechamiento concedido por el Planeamiento. Una parcela neta edificable podrá resultar funcionalmente inedificable cuando concurren en ella alguna o algunas de las especificaciones incluidas en el artículo IV.2.1.6.

#### **IV.2.1.5. Parcela mínima.**

Se denomina parcela mínima a aquella cuya superficie se considera mínima para acoger aprovechamiento urbanístico (parcelas urbanas) o la que se considera unidad mínima de cultivo (suelo rústico).

Serán indivisibles todas las parcelas con superficie inferior al doble de la parcela mínima. Esta cualidad de indivisible se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad.

En procesos de distribución de beneficios y cargas las parcelas resultantes no podrán ser nunca inferiores a la mínima señalada en la Ordenanza de la zona correspondiente con lo que en ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable.

También se podrán fijar parcelas mínimas en función de la adecuación del objeto arquitectónico a las condiciones del espacio urbano en que enclavan.

#### **IV.2.1.6. Parcelas inedificables.**

a) Se considerará no edificable la que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.

b) Además de las indicadas en el párrafo anterior, se considerarán inedificables:

b.1) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como, si la hubiere, del patio de manzana u otra alineación posterior obligatoria.

b.2) Las parcelas cuyo fondo máximo, medido normalmente a la fachada, sea menor de cuatro metros, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular.

b.3) Aquellas que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la Ordenanza correspondiente.

b.4) Las que originen en la parcela contigua una parte como las que se definen en b.2) (hasta la citada profundidad) y en b.3).

b.5) Las parcelas o partes de parcelas interiores que no tengan acceso desde el exterior.

Las parcelas definidas en b.2) y b.3) serán edificables si las contiguas estuviesen edificadas con edad inferior a 50 años y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificable.

c) Además de en los casos señalados anteriormente, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes:

1. Cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen ángulos  $< 35^\circ$  si, previamente, los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares (ver figura nº IV.1).

2. Cuando se originen en la parcela contigua una parte con fondo inferior a 4 m. y/o un frente inferior al mínimo admitido por la Ordenanza correspondiente. Excepto cuando las contiguas estuvieran edificadas y su antigüedad fuera inferior a cincuenta años.

#### **IV.2.1.7. Destino de las parcelas inedificables.**

a) En las parcelas inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.

b) Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de nueva planta, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicite construir. En caso de que alguna de ellas sea inedificable instará a los propietarios a regularizar voluntariamente las parcelas o a llevar a cabo una reparcelación voluntaria. Cuando no hubiese acuerdo entre las partes, podrá, según proceda conforme a la legislación vigente, imponer la reparcelación o la normalización de fincas.

#### **IV.2.1.8. Solar.**

Es la superficie de suelo urbano, definida en el presente Plan General o que resulte de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, apta para la edificación y que reúna los requisitos siguientes:

a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en el caso en que ésta fuera necesaria.

b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y alumbrado público, dimensionado para la demanda.

d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que dé frente.

El otorgamiento de licencia de obra requerirá con carácter previo el cumplimiento de las obligaciones derivadas del proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

#### **IV.2.1.9. Solar insuficientemente edificado.**

Con independencia de las excepciones previstas en la Ordenanza Fiscal se entiende que un solar se encuentra insuficientemente edificado cuando el volumen construido y la ocupación por la edificación fuera inferior al 50% de la permitida en el Plan pudiendo admitir el incumplimiento de una de las condiciones si la otra alcanzar el 100%.

### **ARTÍCULO IV.2.2. LINDEROS**

1) Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2) Lindero frontal.- Se denomina lindero frontal al lindero que delimita la parcela con una vía o espacios público.

3) Lindero posterior.- Se denomina lindero posterior el lindero opuesto al frontal cuando dicho lindero sea único.

4) Lindero lateral.- Todos los linderos excepto el frontal y, en su caso, el posterior.

### **ARTÍCULO IV.2.3. ALINEACIONES**

#### **IV.2.3.1. Actuales.**

Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.

#### **IV.2.3.2. Oficiales.**

Son las fijadas como tales por el Plan General o los instrumentos subordinados que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales.

Son de dos tipos:

Alineaciones exteriores.- Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambas con el viario público, peatonal o rodado.

Alineaciones interiores de manzana.- Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación, bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable).

La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

#### **IV.2.3.3. Chaflanes.**

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

#### **IV.2.3.4. Parcela /finca fuera de línea.**

Es aquella en la que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

#### **IV.2.3.5. Parcela/finca remetida.**

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

### **ARTÍCULO IV.2.4. FACHADA. LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

#### **IV.2.4.1. Ancho de solares.**

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En las Ordenanzas Particulares se determinan la anchura y fachada mínima en cada zona, entendiendo por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

#### **IV.2.4.2. Línea de la edificación.**

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios interiores) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos o, en su caso, por los esquemas de ordenación incluidos en el planeamiento de desarrollo.

#### **IV.2.4.3. Retranqueo.**

Es el ancho de la franja del terreno comprendido entre una alineación y la línea de edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definen en el artículo IV.2.3., asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

### **ARTÍCULO IV.2.5. OCUPACIÓN**

#### **IV.2.5.1. Ocupación/Superficie ocupable.**

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, puede venir determinada:

- a) Por referencia de posición, siendo coincidente con el Área de Movimiento.
- b) Por la fijación de la relación existente entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela neta.
- c) Por un diseño concreto de la planta de la edificación.

#### **IV.2.5.2. Superficie ocupada.**

a) Sobre rasante.- Superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de todas las construcciones utilizables (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas... etc.) incluso los vuelos cerrados de profundidad superior a 0,80 m.

b) Bajo rasante.- Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante.

La superficie ocupada sobre rasante contabilizará para el cálculo de la ocupación bajo rasante.

#### **IV.2.5.3. Espacio libre de parcela.**

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

#### **IV.2.5.4. Área de Movimiento de la edificación.**

Área en el interior de la cual puede situarse la edificación, cumpliendo las determinaciones sobre ocupación.

## **ARTÍCULO IV.2.6. PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LINDEROS**

### **IV.2.6.1. Parcelación urbanística.**

Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes cuando, a través de la misma, traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.

### **IV.2.6.2. Reparcelación.**

Se entenderá por reparcelación la agrupación de parcelas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, en proporción a sus respectivos derechos.

### **IV.2.6.3. Regularización de linderos.**

Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

## **ARTÍCULO IV.3. DETERMINACIONES SOBRE EDIFICABILIDAD, FORMA Y VOLUMEN**

### **ARTÍCULO IV.3.1. EDIFICABILIDAD**

#### **IV.3.1.1. Definición.**

Se designa con este nombre a la cuantía de edificación que puede construirse en una parcela, zona o área de suelo.

Puede establecerse en cifras absolutas, m<sup>2</sup> edificables, en cifras relativas, índice en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (coeficiente de edificabilidad - relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela, área o zona de referencia) o por parámetros formales de la construcción: fondo, altura máxima y ocupación.

De acuerdo con el tipo de parcela de referencia la edificabilidad podrá ser bruta (si la parcela de referencia es la parcela bruta) y neta (si la parcela de referencia es la parcela neta).

#### **IV.3.1.2. Superficie construida.**

##### **1) Por planta**

Es la superficie construida en cada nivel de edificación.

##### **2) Total**

Es la suma de las superficies construidas en todas las plantas sobre rasante.

##### **3) Superficie útil.**

Es la superficie susceptible de utilización, es decir, la superficie medida a cara interior de paramentos terminados.

#### **IV.3.1.3. Áreas de Reparto.**

El Plan General delimita en todo el Suelo Urbano y Urbanizable Áreas de Reparto en las que se incluyen los Sistemas Generales. En Suelo Urbano, cuando en el interior de una de estas Áreas existan zonas en las que no se hayan cumplido los deberes de cesión, equidistribución y/o urbanización delimita Unidades de Ejecución con objeto de garantizar su cumplimiento.

Dado que no todos los desarrollos son "ex novo" pueden distinguirse tres estadios de desarrollo en estas Áreas:

1º) Áreas en las que no se ha llevado a cabo o no se ha finalizado el proceso de cesión, equidistribución y urbanización.

2º) Áreas en las que, salvo en unidades de ejecución específicas, se ha llevado a cabo el proceso de cesión, equidistribución y urbanización.

3º) Áreas en las que, salvo en unidades de ejecución específicas, las parcelas se encuentran edificadas o tienen concedida licencia.

De acuerdo con lo dispuesto en la LMU, el aprovechamiento tipo se calcula excluyendo los terrenos de dotaciones públicas ya existentes (Art. 2). En aquellas zonas en las que ya se hubiera efectuado un reparto de beneficios y cargas como consecuencia del cual hubiera tenido lugar una distribución de Aprovechamiento en base a las propiedades inicialmente aportadas que el Plan respeta, bastará hacer una referencia a ese proceso de reparto, indicando el aprovechamiento correspondiente a cada parcela resultante.

En el primer estadio de desarrollo, la parcela existente coincide con la parcela inicial aportada con lo que aprovechamiento tipo y edificabilidad media coinciden luego de las correspondientes homogeneizaciones.

En el segundo caso, si hubiera existido instrumento de reparto de beneficios y cargas se respeta el aprovechamiento asignado por dicho instrumento a cada parcela resultante de la equidistribución pudiendo existir diferencias entre parcelas que responden a una aportación inicial diferente.

Si la edificación se hubiera producido sin reparto de beneficios y cargas previo, el Plan fija un aprovechamiento tipo a aplicar a las parcelas existentes pendientes de edificación en las que se actuará por mediación de Unidades de Ejecución o de forma asistemática según los deberes cumplidos.

En el tercer caso el aprovechamiento está ya materializado y patrimonializado el derecho a la edificación a través de la correspondiente licencia que el Plan General incorpora a la ordenación. En caso de derribo, ruina, incendio y, en general, desaparición de la edificación, el aprovechamiento será el deducido de la ordenanza de aplicación.

Si quedara algún solar sin edificar el Plan General indicará el volumen construible en el mismo.

En este tercer estadio, no existe sino un aprovechamiento tipo básico (índice de edificabilidad expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que dio lugar a la concesión de las licencias de edificación existentes) lo cual equivale "de facto" al supuesto en que cada edificio constituyera un área de reparto independiente. Dado que no existen Sistemas Generales a obtener en Suelo Urbano no existe necesidad de calcular el Aprovechamiento tipo medio de uso característico residencial de esta clase de suelo, aunque, en cualquier caso, el Plan lo calcula a efectos referenciales utilizando en las áreas de los estadios segundo y tercero los correspondientes a las primitivas unidades de reparto de beneficios y cargas, o, en caso de no contar con instrumento de planeamiento fehaciente, las determinaciones del Plan General de 1986.

#### **IV.3.1.4. Aprovechamiento.**

a) Definición.- Término equivalente al coeficiente de edificabilidad cuando se emplea para definir derechos urbanísticos sobre una parcela. En ocasiones se emplea como sinónimo de la superficie total construible resultante de la aplicación del índice.

b) Aprovechamiento tipo.- El correspondiente a un Área de Reparto calculado según se indica en el artículo 2 de la LMPSU/95.



c) Clases.-

**Aprovechamiento Patrimonializable (AP).**- El que es susceptible de apropiación por el propietario de la parcela, en base a los derechos de propiedad sobre la misma (\*).

**Aprovechamiento Real o Máximo (AM).**- La capacidad máxima del sólido capaz edificable sobre la parcela según Ordenanza se denomina también Aprovechamiento Lucrativo Real.

**Aprovechamiento Asignado, o Aprovechamiento de Referencia (AT).**- Es el que resulta de la aplicación del Aprovechamiento Tipo a la parcela.

## **ARTÍCULO IV.3.2. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD**

### **IV.3.2.1. Condiciones Generales.**

**Cálculo.**- La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas, incluidas las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos distintos del de aparcamientos, trasteros (hasta 12 m<sup>2</sup>/trastero) y dotación obligatoria de servicios e instalaciones del edificio (dentro de estas instalaciones se incluyen, en el caso de locales comerciales: vestuarios, aseos y pequeño almacén de 12 m<sup>2</sup> -con un máximo de 25 m<sup>2</sup> en total-), salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular.

### **IV.3.2.2. Condiciones Particulares.**

**Vuelos.**- En la medición de la superficie computable ha de incluirse también los cuerpos volados cerrados y el 50% de los vuelos abiertos y miradores. No se computarán las azoteas aun cuando fueran transitables.

**Porches.**- Computarán al 100% los porches cubiertos y cerrados al menos por tres lados y al 50% los cerrados por dos lados.

---

*(\*) El Aprovechamiento Patrimonializable en actuaciones asistemáticas será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del Área de Reparto en el que se encuentra, o, en su defecto, de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela*

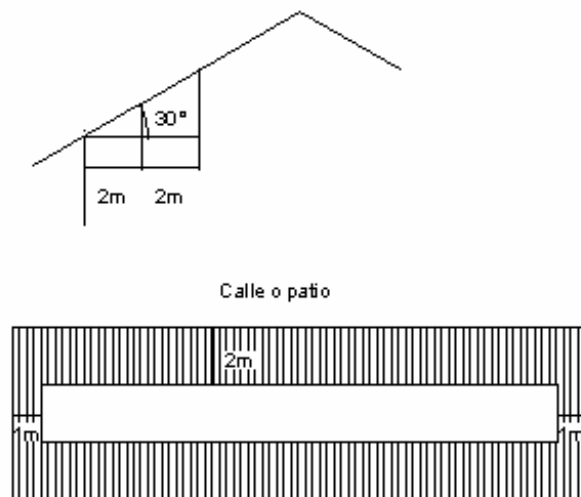
*En actuaciones sistemáticas tanto en Suelo Urbano como Urbanizable será el que resulte de aplicar a la superficie de su terreno el 90% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se encuentra incluido.*

*En aquellas ordenaciones resultado de un proceso de distribución de beneficios y cargas en el que el Aprovechamiento correspondiente a la Administración se hubiese localizado en parcela específica, debe entenderse, lógicamente, que todo el aprovechamiento asignado a la parcela será patrimonializable.*

*La Administración no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje que le corresponda en concepto de recuperación de plusvalías.*

Espacios bajo cubierta.- Los espacios bajo cubierta inclinada (buhardillas/desvanes) computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,65 siempre que estén iluminados o sean susceptibles de iluminación.

Cuando los espacios bajo cubierta, se complementen con zonas de terraza plana, se conceptuarán como áticos retranqueados a efecto de cómputo de altura de la edificación, salvo que se adoptara la solución indicada en la figura.



En casco tradicional esta solución solo podrá llevarse a cabo hacia el interior de la parcela.

En casco tradicional esta solución sólo podrá llevarse a cabo hacia el interior de la parcela.

Soportales.- Los soportales, pasos porticados, calados y la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y sin cerramiento no computará como superficie

construida siempre que así fuera previsto en algún documento de planeamiento (Plan General, Plan Parcial, PERI o Estudio de Detalle).

No computarán superficie edificable las construcciones permitidas por encima de la altura, según lo dispuesto en el artículo IV.3.3.5.f).

Ascensor.- Computa al 100% en todas las plantas.

Conductos de ventilación, e instalaciones con superficie menor a 0,64 m<sup>2</sup> computarán al 100% en todas las plantas.

Escaleras.- Computan todos los tramos sobre rasante en proyección horizontal excepto el que conduce al casetón de cubierta.

#### **IV.3.2.3. Edificios con rasante diferente a fachada opuesta.**

En el cómputo de superficie edificable se unirá las rasantes del terreno (en cada planta) con un plano, se trazará una paralela a la misma a una altura de 1,00 m. El punto de corte de esta última línea con la parte inferior del forjado del techo de la planta de que se trate, señala el límite a partir del cual, y hasta la fachada, computará como superficie construida. (Ver figura nº IV.2).

A efectos de rasantes no se tendrán en cuenta rellenos cuya desaparición no afecte sustancialmente a la funcionalidad de la edificación.

#### **IV.3.2.4. Fondo máximo edificable. Profundidad edificable.**

Se denomina fondo máximo o profundidad edificable a la distancia máxima, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que, en tipología de edificación cerrada, puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja e, incluso, en planta baja cuando así lo determine la Ordenanza Particular.

1. En los casos de manzanas irregulares y con alineaciones con encuentros agudos o de parcelación no ortogonal, la línea límite de la profundidad edificada podrá situarse de forma no paralela a la línea de fachada, siempre que no resulte mayor superficie edificada en planta baja. En estos casos deberán realizarse Estudios de Detalle de cada manzana afectada, que quedarán supeditados a las condiciones que imponga, en su caso, la rehabilitación o conservación de edificios.
2. La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada, por encima de la planta baja, con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes cuyas dimensiones se regulan en el apartado correspondiente.

Cuando una parcela, situada dentro de la profundidad edificable, no diera frente a vial, la parte de la misma en que esto suceda no será edificable por encima de la planta baja, aunque por otra alineación de vialidad lo fuera en el resto u otra porción de parcela no contigua (ver figura IV.3.2.4).

## **ARTÍCULO IV.3.3. ALTURAS**

### **IV.3.3.1. Altura de la edificación.**

#### **1. Altura de cornisa**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de la última planta o del forjado de cubierta en su intersección con el plano de fachada (según se disponga en la Ordenanza Particular). Se medirá en número de plantas y en metros. A estos efectos no se tendrán en cuenta elevaciones de terreno que puedan desmontarse con posterioridad manteniendo la funcionalidad de la edificación.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno de contacto con la edificación. A tal efecto se considerarán como plantas sobre rasante todas aquellas cuya cara superior de forjado se encuentre a una distancia superior a los ciento cincuenta (130) centímetros sobre la rasante oficial, o terreno en contacto con la edificación en su defecto, medida en el punto más desfavorable del terreno.

#### **2. Altura máxima permitida**

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina el presente Plan General. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

#### **3. Altura total del edificio de coronación o cumbrera**

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial, o en su defecto, la cota del terreno en contacto con la edificación en su punto más bajo, y la línea de remate de la cubierta o de la edificación principal en caso de ser plana.

### **IV.3.3.2. Plantas.**

#### **1) Planta baja**

Es la planta inferior del edificio cuyo techo está a una altura superior a 1,00 m. por encima de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación en la tipología de vivienda unifamiliar o bloque abierto. (Ver alturas, art. IV.3.3.3).

#### **2) Plantas de pisos**

Son las plantas situadas por encima de la planta baja. (Ver alturas, art. IV.3.3.3).

A la planta situada bajo la cubierta inclinada se la denomina DESVÁN.

Cuando la última planta se retranquea respecto a la fachada del edificio se la denomina ÁTICO. Si existieran plantas retranqueadas respecto al ático, se denominarían SOBREÁTICOS.

#### **3) Planta semisótano**

Planta cuyo suelo se encuentra bajo rasante, o terreno en contacto con la edificación en la tipología de bloque abierto o vivienda unifamiliar, y su techo por encima de rasante o terreno en contacto con la edificación, hasta una altura de 1,00 metro. (Ver alturas, art. IV.3.3.3). A efectos de usos permitidos, se asimilarán a semisótanos los sótanos que por diferencia de cotas de rasante tengan iluminación natural en una franja de, al menos, 1,00 m. de altura.

#### **4) Sótanos**

Son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante. (Ver alturas, art. IV.3.3.3).

#### **5) Entreplanta**

Se denomina entreplanta a una planta incluida en la planta baja y que no se manifiesta en fachada. No podrán ocupar más del 50% de la superficie del local. Caso de subdivisión de un local con entreplanta construida el porcentaje anterior deberá cumplirse en los locales resultantes procediéndose en caso necesario a las demoliciones oportunas. (Ver alturas, art. IV.3.3.3). En edificaciones consolidadas con edificabilidad agotada la entreplanta sólo podrá edificarse para albergar usos complementarios del principal (almacenes y servicios) con una superficie nunca superior al 20% de la destinada al citado uso principal.

#### **6) Desván/Buhardillas/Lucernarios**

Se denomina desván al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando se habilita para su uso y se ilumina bien con lucernarios bien por ventanas en cuerpos salientes (buhardillas) distribuidos

rítmicamente que en ningún caso podrán ocupar más del 25% de la longitud del alero, tener una anchura superior a 1,3 metros, o alinearse con el plano de fachada.

El Plan General distingue tres tipos de desvanes:

1. Desván contabilizado en las Ordenanzas Particulares como una planta en el cómputo de alturas que, eventualmente, puede convertirse hacia el patio de manzana en una planta normal.

2. Desván no contabilizado como una planta por las Ordenanzas Particulares, pero admitida para uso vividero cuando la intersección del forjado de cubierta con la fachada dentro de la altura permitida conlleve una elevación de la cornisa respecto al forjado de la última planta (art. IV.3.3.1) al menos de 40 cm.

3. Desván identificable con el espacio bajo cubierta estricto, con una elevación de cornisa sobre el forjado de la última planta, inferior a 40 cm.

En el tipo 1 se admite la ubicación de vivienda independiente de la planta inferior.

En el tipo 2 tan sólo se admiten estancias vivideras si forman parte de la vivienda de la planta inferior (dúplex).

En el tipo 3 no se permite la ubicación de piezas vivideras, admitiéndose exclusivamente la colocación de trasteros y servicios comunes de las viviendas.

### **7) Trastero**

Se denomina trastero a una habitación destinada a almacén doméstico con una superficie neta no superior a 12 m<sup>2</sup> ni inferior a 4 m<sup>2</sup>, asignada a una vivienda. En edificaciones multifamiliares pueden situarse agrupados para la totalidad o parte de las viviendas.

### **8) Tendedero**

Se denomina tendedero a un espacio destinado a tender la ropa o a la colocación de la lavadora/secadora, con una superficie mínima de 1,40 m<sup>2</sup> y una dimensión mínima de 0,65 m.

### **IV.3.3.3. Altura de plantas o pisos.**

a) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

b) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, será la comprendida entre el suelo y el límite inferior del falso techo.

Salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona o especificación concreta del uso específico (ver condiciones de uso):

- La altura libre mínima de la planta baja, será de 3,6 metros y la máxima de 5,30 metros medidos desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del forjado de techo.
- En edificaciones existentes y para cambios de uso en planta baja, se autoriza una altura libre mínima de 2,50 m. para actividades inocuas, incluidas oficinas, 3,20 para bares y restaurantes, y 3,00 para actividades no cualificadas.
- La altura libre mínima de plantas superiores a la baja será de 2,50 metros y la máxima de 3,20 metros.
- La altura mínima de sótanos y semisótanos será la correspondiente al uso a que se destinen con un mínimo de 2,20 m. a cualquier punto.
- La altura libre por arriba y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,50 m.
- En acondicionamiento de plantas sótano de edificios existentes la altura libre mínima para trasteros podrá reducirse a 2,00 m.

#### **IV.3.3.4. Altura en patio de manzana y de parcela.**

Salvo indicación en contrario en las Ordenanzas Particulares, la altura del edificio en su fachada al patio de manzana será la misma que corresponda a la fachada principal.

La altura a los patios de parcela a efectos de sus dimensiones mínimas, se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones susceptibles de ventilación hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

#### **IV.3.3.5. Medición de alturas.**

a) Para la medición de la altura se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Habrán de respetarse los dos.

b) Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o, en su caso, la del terreno (edificación abierta), hasta la cara inferior de forjado o de cubierta (según Ordenanza Particular), excepto en los casos previstos en el párrafo e) de este artículo.

c) Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa, el forjado y el antepecho de la azotea, sin que la altura total exceda de un metro sesenta centímetros (1,60 m.) sobre la máxima fijada por la Ordenanza.

d) Si la cubierta es inclinada, el tejado no excederá de 30° de pendiente continua. Asimismo la cumbrera del forjado no podrá elevarse más de 4,30 m. desde la altura máxima salvo para la ubicación de ascensores, depósitos, chimeneas y similares (ver figura nº IV.3).

e) Si la cubierta es plana, deberá mancomunarse, tener acceso desde zonas comunes de la edificación, prohibiéndose expresamente el acceso desde las viviendas de las plantas inferiores.

f) Si la rasante de la calle a la que da el edificio originase en algún punto una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (0,60 m.) por encima o por debajo de la que corresponde al punto medio del frente de que se trate, la altura del edificio se determinará dividiendo el frente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida (ver figura nº IV.4). A estos efectos se entenderá que la altura fijada en los artículos IV.3.2.3, para semisótanos, y IV.3.2.4., para sótanos, deberá cumplirse en el punto medio del tramo.

Cuando el edificio tenga frente a varias calles, se efectuará la división citada primero en el frente de mayor longitud, permitiéndose una oscilación de sesenta centímetros (0,60 m.) en el frente contiguo a lo largo de una longitud igual al fondo edificado en el primero para resolver los encuentros en esquina.

Cuando la rasante del terreno originase diferencias mayores de 1,20 m. deberá banquearse la edificación en tantos escalones como fuera necesario para no superar dicha diferencia; todo ello sin perjuicio del cómputo de superficie edificable.

g) Construcciones por encima de la altura en cubierta plana.

Por encima de la altura definida en el punto a) de este artículo, sólo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas y similares integrándolas en la estructura estética del edificio.

#### **IV.3.3.6. Altura en solares con fachada a calles opuestas con diferente altura máxima permitida en manzana cerrada sin patio de manzana.**

Se regula en este artículo la altura de los edificios con fachada a calles opuestas, que no formen esquinas, en el supuesto de que correspondan a éstas, diferente número de plantas o altura total.

En cada una de las fachadas se tomará la altura que corresponda a la calle. Se trazará una horizontal desde la altura mayor y una línea inclinada a 45° desde la otra. Desde el punto de encuentro de ambas líneas, o desde el punto correspondiente a la mitad del ancho entre fachadas (si éste se situase a menor distancia que aquél respecto a la fachada de mayor altura), se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al edificio más bajo, que limitará el fondo correspondiente a la edificación de mayor altura. El fondo mínimo garantizado será 12 m. o la mitad de la manzana si fuera inferior.

Será de aplicación el mismo criterio para definir la profundidad correspondiente a la edificación de mayor altura aunque el edificio no llegue hasta la calle de menor altura.



Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuera necesario para definir el fondo.

En los casos comprendidos en este apartado, en los que resulten paramentos verticales vistos, se tratarán como fachada.

#### **IV.3.3.7. Altura en edificios con rasantes diferentes entre alineaciones exteriores e interiores.**

Cuando las rasantes correspondientes a las dos alineaciones opuestas o contiguas de una misma edificación fueran diferentes, se estará a lo siguiente:

##### 1) Fachadas contiguas.

Se estará a lo dispuesto en el punto 4) del artículo IV.3.3.5.e).

##### 2) Fachadas opuestas.

- a) Si se trata de dos alineaciones exteriores o si la diferencia de cotas es igual o menor de 0,60 m., se tomará la cota más alta a efectos de medición de alturas. Si la diferencia fuera mayor deberá adaptarse la edificación hasta reducirla a los citados 0,60 m. (ver figura nº IV.5), salvo que no se superara en la rasante más baja la altura máxima en metros autorizada (ver figura nº IV.6).
- b) Si se trata de alineación exterior e interior, se medirá siempre sobre la alineación exterior, en cualquier caso no se permitirá rebajar la cota inicial del patio para ganar una planta hacia el interior del mismo, con excepción de las destinadas a aparcamiento o servicios del edificio (ver figura nº IV.7).
- c) En caso de garajes-aparcamientos autorizados en sótano, cuando las rasantes de las diferentes fachadas de la edificación fueran tales que no pudiera resolverse funcionalmente el uso autorizado, previo Estudio de Detalle, podrán plantearse soluciones arquitectónicas que viabilicen funcionalmente la instalación y garanticen la calidad estética y ambiental de la construcción y su conservación, aun cuando en partes de edificación que sobresalgan de la rasante más baja tuvieran alturas superiores a los señalados en párrafos anteriores. Esta posibilidad se admite también en el uso aparcamientos.

#### **IV.3.3.8. Altura en edificios en esquina en calles con diferente altura máxima.**

Cuando dos calles con altura máxima diferente conformen una esquina, podrá prolongarse la edificación de mayor altura hasta una profundidad máxima igual al fondo

edificable (15 m.), resolviendo las comunicaciones verticales dentro de dicho ámbito en la calle con altura menor. Será también de aplicación lo dispuesto en el punto IV.3.5.e).

## **ARTÍCULO IV.3.4. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**

### **IV.3.4.1. Edificación cerrada.**

Se entiende que una edificación es CERRADA (con o sin patio de manzana) cuando está definida por alineaciones exteriores (e interiores en su caso) que conforman una vía pública.

### **IV.3.4.2. Edificación abierta.**

Se entiende que una edificación es ABIERTA cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse, cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Ordenanza (ocupación, altura, retranqueos, etc.). Eventualmente puede coincidir una o varias alineaciones de parcela con alineaciones de viario.

## **ARTÍCULO IV.3.5. VUELOS**

### **IV.3.5.1. Definición.**

Por vuelo se entiende la parte de una fábrica que sale fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su anchura o extensión medida en dirección perpendicular a dicho paramento y por su longitud medida en dirección paralela al mismo.

### **IV.3.5.2. Clasificación.**

Se distinguen dos tipos:

- Cerrado: cuando está delimitado en tres de sus cuatro lados por paramentos con altura superior a 1,10 m. Cuando se trate de paramentos acristalados en toda su altura y perímetro se denominan miradores (\*).
- Abierto: cuando esta delimitación existe tan sólo en uno o dos de sus cuatro lados.

(\*) Miradores.- Se denominan miradores a los vuelos cerrados acristalados por tres lados. Las franjas opacas no tendrán una anchura superior a 0,50 m., medidos a partir del eje del forjado (ver figura IV.8).

En caso de formar polígonos, se asimilarán a los rectángulos mediante la proyección de los diferentes lados sobre un rectángulo según se indica en la figura nº IV.9.

Los tres anteriores tipos se entienden habitables. Cuando el vuelo no sea habitable, se denomina marquesina y, si coincide con el nivel de cubierta, alero y se regulan en el apartado correspondiente.

Cuando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante de la edificación, respectivamente, y no se incluye en el concepto de vuelo ni de elementos salientes.

Cornisas.- La cornisa será siempre prolongación del forjado de cubierta y con una anchura máxima de 0,60 m. (Fig. IV.9´).

#### **IV.3.5.3. Condiciones de los vuelos.**

1. Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto arquitectónico aprobado por el Ayuntamiento previo Estudio de Detalle, o previsto en el Plan General.

2. En viviendas multifamiliares las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con ésta un ángulo de 45°. Los cuerpos volados deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60 m., a una altura mínima de la rasante de 3,0 metros (ver figura nº IV.10).

3. Se prohíben los cuerpos volados cerrados que sobrepasen la alineación.

4. Salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular, tanto en las calles como en los patios de manzana se permitirán miradores y balcones con vuelo máximo de 0,70 m. y sin sobrepasar el 50% del ancho de la acera.

La longitud máxima de los vuelos no podrá sobrepasar en ningún caso el 60% de la longitud de la fachada a la que pertenecen.

### **ARTÍCULO IV.3.6. PATIOS**

#### **IV.3.6.1. Patio de parcela.**

##### **1) Definición**

Es el espacio libre situado dentro de la línea de edificación.

Se dividen en dos tipos:

1. Patios cerrados. Cuando todos sus límites están conformados por la edificación.
2. Patios abiertos. En caso contrario.

## 2) Condiciones de los patios cerrados

1. Los patios de edificaciones de uso residencial cumplirán con las condiciones de superficie y dimensiones que a continuación se especifican:

Siendo H la altura total del patio en metros:

- Patios a los que den dormitorios: Ø mínimo, 0,30 de H y superficie mínima,  $H^2/8$ .
- Patios a los que sólo den cocinas: Ø mínimo, 0,25 de H y superficie mínima,  $H^2/11$ .
- Patios a los que no den ni dormitorios ni cocinas: Ø mínimo, 0,20 de H y superficie mínima,  $H^2/20$ .

En cualquier caso el Ø mínimo será de 3 m. y la superficie mínima de 12 m<sup>2</sup> para edificaciones de altura superior a 3 plantas y 9 m<sup>2</sup> para edificaciones de altura inferior.

2. A efectos de disposiciones sobre patios, en el número de plantas se computará el bajo únicamente cuando es para vivienda. Se computará en cualquier caso el ático y cualquier construcción situada dentro del área de influencia señalada en la figura nº IV.11, que tenga una dimensión dentro de dicha zona, medida en horizontal, superior a dos metros.

3. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género. La distancia mínima admisible (diámetro del círculo) medida en la perpendicular a la fachada y en el centro del hueco, deberá respetarse siempre que se pretenda abrir dicho hueco.

4. Para determinar la superficie mínima de los patios en función de la altura se determinará ésta teniendo en cuenta el número de plantas que den a este patio. En caso de que la altura calculada de acuerdo con la figura nº IV.11 sea un número fraccionario, se acudirá a la inmediata superior, siendo A, B, C, D la altura de cada lado del patio (figura IV.12).

5. Los patios situados entre medianeras de los edificios, cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia, esta servidumbre no podrá cancelarse sin Autorización del Ayuntamiento y, en todo caso, mientras subsista

alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más bajo pudiendo llegar hasta los 3 m. con un cerramiento diáfano según lo dispuesto en el artículo IV.5.5 de estas Ordenanzas. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo excederá en dos metros a la rasante del patio más alto.

6. No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación de piezas habitables. Excepcionalmente la Comisión de Gobierno podrá autorizarlo a nivel de cubierta si se garantizara una superficie de ventilación igual o mayor de 9 m<sup>2</sup>.

7. Toda edificación deberá dejar un patio de parcela al fondo del solar con un ancho mínimo de 3 m., en caso de que se pretenda tener luz y ventilación en el muro posterior y no exista patio de manzana. Si existiere patio de manzana y la propiedad del mismo no correspondiera a la parcela que precisa la luz y ventilación, bastará con que el ancho mínimo del patio sea de 2 m.

8. Los patios de parcela, cuando el número de viviendas que a ellos den frente sea superior a cuatro, tendrán el carácter de elemento común y no podrán adscribirse a ninguna vivienda y tendrán acceso independiente desde zonas comunes del edificio.

### **3) Condiciones de los patios abiertos**

Los patios abiertos a fachadas y los que comuniquen la calle con el patio o espacio interior de manzana, tendrán un ancho mínimo de 9 metros y un fondo no superior vez y media su ancho (ver figura nº IV.13), garantizando el cumplimiento del apéndice de la CPI-96.

En edificación abierta se permiten con un ancho igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 m. y un fondo no superior a una vez y media su ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho, se admitirán patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 m. Cuando a dicho patio dieran tendedores y/o terrazas voladas, las dimensiones del patio se medirán entre los bordes exteriores de los forjados de dichos vuelos.

En ningún caso se admitirán tendedores abiertos a fachadas.

El patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno se denomina Patio Inglés.

Los patios por debajo de rasante no podrán justificar un aumento de volumen edificable y en cualquier caso deberán resolver los problemas de drenaje del terreno y de acceso de vehículos, si los hubiere, sin dificultar el tráfico de la vía pública, así como las zonas en contacto con las edificaciones y/o parcelas colindantes.

#### **IV.3.6.2. Patios de manzana.**

##### **1) Definición**

Un patio interior se considera patio de manzana o patio exterior cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas Ordenanzas fuera igual o superior a la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio y cuente con acceso de bomberos desde el exterior con altura mínima de 4 metros y un itinerario para vehículos de emergencia de anchura mínima 3 m. bordeando la alineación interior. Caso de no cumplirse alguna de las dos condiciones se asimilaría a patio/s de parcela.

Las habitaciones que tengan fachada a un patio de manzana se consideran exteriores a todos los efectos.

##### **2) Determinaciones**

Si el patio o espacio interior de manzana fuera inedificable no se permitirán cerramientos de altura superior a 2,50 m.

Para contabilizar los vuelos máximos al patio de manzana en aquellos en que dicho vuelo sea autorizado, se contará la anchura del mismo medida desde el punto medio de la fachada del edificio de que se trate, siempre que el ancho de dicha fachada sea igual o inferior a 10 m., y en intervalos de 10 m. en caso de mayor anchura. La dirección de la medida será aquella en que la distancia a la fachada opuesta o colindante (en ángulo menor de 60°) sea menor.

Si el patio o espacio interior de manzana fuera edificable con una planta, la parte superior del mismo podrá ser utilizada como terraza de la vivienda de planta primera o como espacio libre común del edificio. No podrá, en ningún caso, subdividirse con paramentos opacos ni con altura superior a 2,00 m.

#### **ARTÍCULO IV.3.7. SOPORTAL, PORCHE, PASO PORTICADO (CALADO), PLANTA PORTICADA**

Se denomina soportal a una franja de planta baja de la edificación colindante con la fachada y sin cerramiento, de manera que sea accesible desde el exterior y con anchura (profundidad) máxima de seis metros).

Cuando el soportal atraviese la edificación formando un pasillo entre dos fachadas, se denomina paso porticado o calado.

Cuando la planta baja se deja sin tabiquería y sin otros usos que los de portales y accesos, se denomina planta porticada o sobre pilotes. Si ello ocurre en parte de la planta se denomina planta semiporticada.

Cuando el soportal está adosado a la fachada y tiene una altura no superior a 4 m. Se denomina porche. Si supera esta altura se considera como planta baja porticada.

## **ARTÍCULO IV.4. DETERMINACIONES SOBRE INSTALACIONES, DOTACIONES Y SERVICIOS**

### **ARTÍCULO IV.4.1. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

#### **IV.4.1. Normas Generales.**

1. Los edificios habrán de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad del director facultativo de la obra.

2. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.

3. El frente de la casa o solar en que se realicen obras se cerrará con una valla de protección como se especifica en estas Ordenanzas.

4. Los materiales a emplear en las obras no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con los condicionantes que estime convenientes y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

5. El constructor y en su caso el director facultativo de las obras serán responsables del incumplimiento y de los daños causados por no ajustarse a la Reglamentación de Higiene y Seguridad en el Trabajo y demás disposiciones que regulen la materia, así como a las presentes Ordenanzas.

6. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión o por otras conducciones no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el desvío o la subterranización de las mismas en forma reglamentaria.

7. Respecto a los edificios ruinosos será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 183 TRLS 76 y Reglamento de Disciplina.

8. Al derribar un edificio se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando toda clase de precauciones. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se deberán evitar daños a las propiedades colindantes cuya reparación e indemnización, en todo caso, serían a cargo del que derribe.

#### **IV.4.1.2. Características constructivas.**

1. La determinación de estas características corresponde a los Técnicos autores del proyecto, en lo no regulado por estas Ordenanzas, por lo que el Ayuntamiento se considera ajeno a las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá ser denegada una licencia por incumplimiento manifiesto de las normas vigentes, errores de cálculo o causas similares, sin que la concesión presuponga aprobación de estos extremos.

#### **IV.4.1.3. Cimentaciones.**

1. En caso de que se produjesen daños por asientos de la edificación en las instalaciones, aceras, calzadas o servicios públicos deberán ser subsanados con cargo al propietario del inmueble o comunidad de propietarios.

2. No se permitirán cimentaciones que sobresalgan del límite de la alineación fijada por el Plan General para la parcela.

#### **IV.4.1.4. Garantía de la construcción.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

#### **IV.4.1.5. Adecuación térmica.**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes con el objetivo de mejorar la habitabilidad de la edificación tanto en invierno como en verano; con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones de las Normas Tecnológicas.

#### **IV.4.1.6. Aislamiento acústico.**

El nivel de ruido admisible en el interior no puede exceder de los límites fijados por la Ordenanza Municipal General de Medio Ambiente. Si es previsible la existencia de un



nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones previstas en las Normas Tecnológicas. En todo caso se estará a lo dispuesto en la NBE-CA-88. Esta determinación es particularmente importante en las zonas afectadas (sectores de suelo urbanizable) por los conos de vuelo de los Aeropuertos colindantes. A este respecto, las parcelas y/o conjunto de parcelas (Unidad de Ejecución) y los sectores de suelo urbanizable colindantes con la CN-II y el ferrocarril deberán incluir como elementos de su urbanización las pantallas acústicas necesarias para adaptarse a los límites citados.

#### **IV.4.1.7. Barreras antihumedad.**

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

#### **IV.4.1.8. Calidad de las construcciones.**

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Además de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas.

En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión, en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

### **ARTÍCULO IV.4.2. INSTALACIONES**

#### **IV.4.2.1. Dotación de agua e instalaciones de fontanería.**

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. En el caso de viviendas, la dotación mínima será de trescientos litros diarios para los usos domésticos de sus habitantes. Se garantizará en todo caso en cocinas y aseos un caudal mínimo de 0,15 l/s. y 0,10 l/s. a 50°C por grupo de agua caliente.

No se podrá otorgar licencia para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no

fuera del suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes.

#### **IV.4.2.2. Desagüe de pluviales.**

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas. No obstante lo anterior, se podrán autorizar sistemas de recuperación de aguas de lluvia para riego y usos domésticos no alimentarios.

#### **IV.4.2.3. Evacuación de aguas residuales.**

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan y quedarán definidas por:

- La capacidad de evacuación de aguas negras en el edificio en base a las dotaciones indicadas en la citada normativa.
- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal mediante arquetas cuando se trate de red enterrada o con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- La arqueta o pozo general de registro situado entre la red horizontal y la red general de alcantarillado, y ubicado en el interior de la finca.
- La arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulte admisible a la red general de saneamiento, situada antes de la arqueta o pozo general de registro y necesaria cuando la instalación reciba aguas procedentes de garaje-aparcamiento u otras que contengan materias no admisibles.

En suelos no urbanizables donde no exista red de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbaderos, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora, de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza o Norma Particular correspondiente.

Para poder verter aguas residuales a los pozos absorbaderos, por sistema de depuración intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:

- Materiales decantables: 30 mg/l.
- No se desprenderán olores pútridos o amoniacales antes y después de 7 días de incubación a 30°C.
- DBO: No excederá de 10 mg/l. tras cinco días de incubación a 20°C.

- PH comprendido entre 6 y 9.

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación, y no produzcan malos olores.

La evacuación de aguas sucias quedará garantizada por un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente. Cumplirán lo dispuesto en la vigente Ley 10/93 de 26 de Octubre, de la Comunidad de Madrid sobre "Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento".

Se permitirá la realización de sistemas de desagües separativos que posibilite la reutilización de las "aguas grises" (procedentes de lavabos y duchas) para el funcionamiento de inodoros y riego de jardines, siempre que presenten el estudio técnico correspondiente.

La Autoridad Municipal competente podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes, a su juicio, así lo aconsejasen.

#### **IV.4.2.4. Evacuación de humos.**

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cuando por las características de la caldera de calefacción y agua caliente (calderas interiores) fuese necesaria la salida de gases directamente al exterior se deberá resolver la localización conjuntamente para la totalidad del paramento, integrándola compositivamente en el diseño del viario; en ningún caso, se permitirá a altura inferior a 3,00 m. en fachada.

Todas las cocinas deberán contar con salida de humos independiente, al margen de los conductos de ventilación forzada.

Todos los locales de planta baja deberán tener salida independiente de humos de diámetro mínimo 30 cms., ejecutada de forma que no se producirán filtraciones de humos y olores a las viviendas.

Deberán cumplirse las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Torrejón y en su defecto por lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

La desembocadura de las chimeneas de evacuación de gases (no incluidas en lo regulado en párrafos anteriores), deberá sobrepasar, al menos, en dos metros la altura del edificio más alto propio o colindante en un radio de 15 m. y siempre de forma que, por las condiciones del entorno, y a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, no sean molestas a los vecinos ni afecten al ambiente.

Cuando la existencia de edificios de mayor altura que la permitida por la Ordenanza impidiese el cumplimiento de la disposición anterior, los Servicios Técnicos Municipales plantearán en cada caso la solución apropiada en función del tipo de gas a evacuar, pudiendo establecer servidumbres de adosamiento a medianerías del edificio de mayor altura si esa fuera la solución aconsejable.

#### **IV.4.2.5. Evacuación de residuos.**

##### 1. Clasificación de los residuos.

1.1. Se distinguirá los residuos domiciliarios de los no domiciliarios.

1.2. A los primeros corresponden:

- a) Los desperdicios de la alimentación y del consumo doméstico.
- b) Los envoltorios y papeles de establecimientos industriales y comerciales, si pueden ser recogidos en un solo recipiente normal.
- c) Cenizas y restos de calefacción individual.
- d) El producto del barrido de aceras.
- e) Pequeñas cantidades de escombros.
- f) Productos de podas de plantas que puedan recogerse en un solo recipiente normal.

1.3. Corresponde a los segundos:

- a) Los residuos o cenizas industriales de fábricas, talleres y almacenes.
- b) Las tierras de desmonte y desechos o escombros no comprendidos en 1.2.e).
- c) Los detritus de hospitales y clínicas.
- d) Desperdicios de mataderos, mercados, laboratorios y demás establecimientos públicos similares.
- e) Los desperdicios de los establecimientos del ramo de hostelería.
- f) Estiércol, animales muertos, productos decomisados, poda de árboles (salvo lo dispuesto en 1.2.f).
- g) Cualesquiera otro producto análogo o en cantidad no normal.

## 2. Normas generales.

2.1. Al Ayuntamiento corresponde la conducción, acumulación y recogida de residuos domiciliarios. El Ayuntamiento establecerá si hubiere lugar las normas adecuadas para aquellos residuos que se puedan separar en origen a través de la Ordenanza General de Medio Ambiente.

2.2. Toda edificación cuya actividad produzca residuos sólidos dispondrá de un local de capacidad y dimensiones adecuadas para el correcto almacenamiento de los mismos. Su ventilación no podrá realizarse a través de las chimeneas de ventilación de los cuartos de baño y escaleras.

2.3. Podrá contratar o conceder el servicio mediante los procedimientos regulados en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2.4. Corresponde también al Ayuntamiento señalar las características, condiciones y circunstancias del Servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de residuos y de las tasas o arbitrios por la prestación del servicio.

2.5. Para la recogida de residuos no domiciliarios, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio. En cualquier caso, señalará el tipo de gestión que proceda.

2.6. Los trituradores de basuras requieren de autorización expresa de los Servicios Municipales que sólo la concederán con carácter excepcional y justificadamente.

2.7. Los nuevos edificios de más de 20 viviendas contarán con un espacio apto para el almacenamiento selectivo de residuos a fin de permitir su reciclaje. Este espacio no computará a efectos de la edificabilidad lucrativa con un máximo de 1 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso lucrativo, debiendo justificarse que no excede del necesario para el correcto desempeño de su función.

### **IV.4.2.6. Instalaciones de energía.**

1. Instalaciones de electricidad.- Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general cuando ésta exista, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

2. Instalaciones de puesta a tierra.- En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberá cumplir lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o Normas que las sustituyan.

3. Instalaciones de gas.- Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

4. Instalaciones de combustibles líquidos.- Cuando la fuente de energía utilizada sea los derivados del petróleo, se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o normas que las sustituyan.

5. Instalaciones de combustibles sólidos.- Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.

6. Cuartos de calderas y contadores.- Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.

7. Instalaciones de energía solar.- El Plan recomienda que la edificación de nueva construcción prevea, de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar bastante para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

8. Transformadores.- Cuando no se sitúen en el interior de la edificación, los transformadores se construirán en subterráneo. En los casos en que la escasa profundidad del mismo lo impidiese se construirán en superficie debiendo estar integrados compositivamente con la edificación.

Cuando no lo permita se soterrará con garantía absoluta de estanqueidad mediante la impermeabilización directa o indirecta que sea necesario.

No se autorizarán segregaciones de parcela inferiores a la mínima con destino a transformadores, debiendo resolverse el problema de su ubicación mediante servidumbre de uso a favor de la compañía suministradora ligada al efectivo funcionamiento del servicio.

#### **IV.4.2.7. Servicios telefónicos.**

Todos los edificios de nueva construcción, y de uso distinto al de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

#### **IV.4.2.8. Servicios postales.**

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

#### **IV.4.2.9. Instalaciones de calefacción.**

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

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

#### **IV.4.2.10. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación.**

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.

La eliminación del aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de manera que, si el caudal del aire evacuado es inferior a 0,2 metros cúbicos/segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 1 metro de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical.

Si este caudal se encuentra comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico/segundo, el punto de salida distará, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical y 2 metros en el plano horizontal, situado en su mismo parámetro.

Para la evacuación del caudal indicado en el epígrafe anterior, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto parámetro será de 3,50 metros.

Si las salidas se sitúan en fachadas, la altura mínima con respecto a la acera será de 2,25 metros y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

El aire del interior de los locales deberá ser depurado antes de su expulsión al exterior.

En el caso de que existan balcones o marquesinas en la fachada, la medición de las distancias indicadas en los epígrafes anteriores se realizará siguiendo la poligonal que marquen los mismos, desde el eje del hueco de salida hasta el eje de la ventana o balcón.

Para caudales de aire superior a metros cúbico/segundo, la evacuación se realizará a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros, y en todo caso con altura mínima de 2,00 metros.

No obstante, si a pesar de cumplir las distancias indicadas en epígrafes anteriores se comprobara por los servicios técnicos municipales que esta evacuación molesta a terceras personas, las mismas sufrirían las modificaciones necesarias para eliminar estas molestias.

No se podrán instalar equipos acondicionadores de aire condensado por agua en actividades, sin recuperación del agua de refrigeración, de potencia total superior a 10.000 frigorías/hora.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación dispondrá, necesariamente, de un sistema de recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior y vertido a vía pública.

La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m., y en ningún caso podrá sobresalir de los parámetros de fachada a la vía pública o espacios libres interiores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

Si por condiciones de inmisión admisibles en una actividad específica las concentraciones en evacuación superan las 30 p.p.m., deberá presentarse para su aprobación proyecto del sistema de evacuación en el que se garantice que no se encontrarán concentraciones mayores a 30 p.p.m. en ningún punto de acceso público.

Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas o a más de 5 metros de distancia, se considerarán independientes.

En el resto de las situaciones se aplicarán efectos aditivos para lo que se considerarán: a) como concentración, la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos; b) como caudal, la suma de los caudales de cada una de ellas.

Se concede un plazo de dos años desde la aprobación y publicación de estas Ordenanzas a los propietarios de aparatos que incumplan esta Ordenanza para que se adapten a ella.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, los extractores de humo deberán contar con filtros u otros medios suficientes que eviten la salida de grasas y olores.



#### **IV.4.2.11. Chimeneas de ventilación.**

1. Se permitirán chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Las chimeneas de las despensas, garajes, calefacción y acondicionamiento de aire sólo podrán utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Las chimeneas con altura superior a nueve metros deberán tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 metros.

4. Para la ventilación de baños y aseos podrán utilizarse conductos de ventilación forzada siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación.

#### **IV.4.2.12. Instalaciones de agua caliente.**

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su norma técnica de diseño.

Todas las instalaciones de combustión, tanto las utilizadas para calefacción y ACS como las calderas de vapor, hogares, hornos y, en general, todas las instalaciones de potencia superior a 25.000 kilocalorías/hora (29,5 Kw), deberán cumplir las condiciones de esta ordenanza.

Las instalaciones de potencia calorífica inferior a 25.000 kilocalorías/hora (29,5 Kw), pero que debido a su situación, características propias o de sus chimeneas de emisión, supongan, de acuerdo con los informes de los técnicos municipales, un riesgo potencial o real de contaminación del aire o una acusada molestia para el vecindario, estarán obligadas a adoptar las correspondientes medidas correctoras.

Para toda instalación de generadores de calor de uso industrial o doméstico, tanto individual como colectivo, de potencia superior a 25.000 kilocalorías/hora (29,5 Kw), será obligatorio solicitar licencia municipal de apertura y funcionamiento y comprobación de la misma previa a su puesta en marcha.

Los procesos de combustión que inciden directamente en los procesos industriales quedan excluidos de lo indicado en el epígrafe anterior, rigiéndose por lo dispuesto en el Decreto 883/75, de 6 de febrero, y demás disposiciones sobre la materia.

Se prohíbe toda combustión que no se realice en hogares adecuados provistos de los correspondientes conductos para la evacuación de los productos procedentes de la combustión.

Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia de apertura, debiendo corresponder a tipos previamente homologados.

Toda sustitución o transformación de las instalaciones ya establecidas, colocación de calderas u hogares nuevos, cambios de combustibles y, en general, cuantas modificaciones afecten al grueso de las instalaciones, deberán adaptarse a lo señalado para las instalaciones nuevas.

Los generadores de calor de uso doméstico cumplirán con los límites de emisión indicados en esta ordenanza.

El índice de capacidad máxima de los humos procedentes de la combustión será de 1 en la escala Ringelman ó 2 en la escala Bacharach.

En el caso de utilizarse combustibles sólidos, estos índices podrán ser rebasados en el doble durante el periodo de encendido de los mismos y por un tiempo máximo de una hora.

En el caso de generadores que utilicen combustibles líquidos, el tanto por ciento en CO<sub>2</sub> de los humos se hallará en todo momento comprendido entre el 10 y el 13 por 100, medido éste a la salida de la caldera.

Las instalaciones cuya potencia total sea superior a 25.000 kilocalorías/hora deberán obligatoriamente ser conservadas y reparadas por empresas o entidades que posean el carné o autorización del Ministerio de Industria y Energía, debiendo éstas notificar por escrito este extremo al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la firma del contrato correspondiente.

Estas firmas serán responsables del buen funcionamiento de las instalaciones en lo referente a las normas indicadas en estas ordenanzas, comunicando a este Ayuntamiento cualquier posible anomalía de funcionamiento que diera lugar a un aumento de la inmisión en la zona.

En instalaciones de potencia total superior a 25.000 kilocalorías/hora, la propiedad estará obligada a disponer del libro de mantenimiento establecido en la IT, IC22, en el que el instalador o conservador autorizado hará constar las revisiones realizadas en la

instalación y los resultados obtenidos en las mismas, así como cualquier otro incidente o avería relacionado con el funcionamiento de la instalación.

En este libro se anotarán las revisiones de los generadores indicados en el epígrafe anterior que, si se hubieran realizado correctamente, serán considerados como circunstancias atenuantes en la inspección cuyo resultado sea determinante de posterior sanción.

El rendimiento de los generadores de calor será, como mínimo, el indicado en la IT, IC04 del vigente Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y ACS, o en las posibles modificaciones al mismo que se pudieran publicar con posterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas.

En el caso en que el rendimiento de combustión de cualquier generador sea inferior al indicado en el epígrafe anterior, el titular o titulares de la actividad estarán obligados a adoptar las medidas correctoras oportunas hasta que el rendimiento supere los límites indicados.

La instalación y funcionamiento de los generadores de calor se ajustarán a las normas indicadas en el vigente Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y ACS, e instrucciones técnicas complementarias IT, IC.

#### **IV.4.2.13. Antenas de TV, radio y telefonía.**

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalarán antenas colectivas de TV y FM.

Asimismo deberá preverse la vaina para la conducción de la antena parabólica y el armario de amplificación, debiéndose cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 1/98 de 27 de Febrero.

No se permite antenas de telefonía móvil y similares si la previa realización de un Plan Especial con ámbito de toda la ciudad.

Para autorizar la instalación de una antena en una parcela, o edificio, el ámbito delimitado por un círculo con centro en la antena y radio igual a dos veces su altura deberá estar incluido en su totalidad en la misma propiedad.

#### **IV.4.2.14. Aparatos elevadores.**

1. La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirá licencia municipal previa que podrá coincidir con la total

del edificio, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción e instalación de dichos aparatos.

2. En la memoria y los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas a que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

3. Todos los ascensores y montacargas reunirán las normas de seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores, se recomienda la conexión a un servicio centralizado de emergencia.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos interventores del Estado.

4. Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.

5. El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que cumplan con las condiciones fijadas en la Norma Básica de Condiciones Acústicas de la Edificación NBE-CA-81 o Norma que la sustituya.

6. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 8 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de un corredor.

7. Los ascensores instalados en las viviendas funcionarán de día y de noche, este funcionamiento permanente deberá quedar asegurado por parte de los propietarios del inmueble.

8. En edificios destinados a comercio u oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente. Se considerará que una escalera de 0,60 metros de ancho puede transportar el tráfico de tres ascensores para diez personas y velocidad de 0,60 m./seg.

9. Número de ascensores.- El número de ascensores y su capacidad estará en función del número de personas a servir según el siguiente cuadro.

La población se calculará según el número de dormitorios dobles y sencillos contabilizándose:

Dormitorios sencillo: 1 persona

Dormitorios dobles: 2 personas.

		Nº de plantas			
		4	5	6	7
P O B.  T O T A L  A  S E R V I R	100				
	125	1 ascensor capaz para			
	150	seis personas			
	175				
	200				
	225	1 ascensor capaz para 6 personas y			
	250				
	275	1 ascensor capaz para 4 personas			
	300				

#### IV.4.2.15. Protecciones.

##### 1) Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia.

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

## **2) Protección contra el rayo**

Cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

### **IV.4.2.16. Barreras arquitectónicas.**

Se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, la estancia y la circulación con seguridad de las personas.

Tanto las edificaciones como las urbanizaciones deberán cumplir lo dispuesto en la LABCM y la legislación estatal que le fuera de aplicación.

## **ARTÍCULO IV.4.3. DOTACIONES Y SERVICIOS**

### **IV.4.3.1. Pieza habitable.**

#### **1) Definición**

Se entiende por 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, trasteros, depósitos y aparcamientos, los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

#### **2) Luz y ventilación**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de diez metros y la superficie de embocaduras sea superior al 40% de la superficie a ventilar (ver figura nº IV.14).

#### **3) Oscurecimiento**

Los dormitorios contarán con medios que permitan el oscurecimiento temporal de su interior.

#### **IV.4.3.2. Portal.**

##### **1) Definición**

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

##### **2) Condiciones**

El portal tendrá una dimensión mínima tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 2,00 m. de diámetro, excepto en viviendas de una y dos plantas en que no se explicitan limitaciones. Dicha dimensión se entenderá también como mínima hasta el ascensor si fuese obligatoria su instalación. Cuando la instalación del mismo fuera obligatoria el acceso desde la calle será a pie plano. (Admitiéndose la instalación de rampas con pendiente no superior al 8%).

El hueco de entrada, excepto en viviendas de una y dos plantas, no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

Todo acceso deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca y estar convenientemente señalizado con el número o números que le correspondan, de la vía en la que esté situado, perfectamente visible durante el día y la noche.

Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de los edificios.

#### **IV.4.3.3. Escaleras.**

##### **1) Dimensiones y condiciones**

1. Salvo las excepciones que se detallan en las Ordenanzas Particulares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

En edificios de más de cinco plantas el ancho mínimo será de 1,30 m.

2. Altura máxima de tabicas: 18,5 cms.

Anchura mínima de huella: 28 cms.

Longitud mínima de peldaños: 1 m.

Número mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 18.

El ojo tendrá una anchura mínima de 0,25 m., salvo en escaleras con anchura igual o mayor de 1,20 m. en las que no se exige esta abertura.

En todo caso se cumplirá lo dispuesto en la CPI-96.

3. En escaleras curvas, longitud mínima del peldaño: 1,20 m. Los peldaños como mínimo tendrán una línea de huella de 25 cms., medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.

4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias sin puertas de acceso tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

5. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de la meseta con puertas, a éstas será de 25 cms.

6. Altura mínima del pasamanos de la escalera: 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

7. La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos no puede dejar una distancia libre superior a 12 cms.

## **2) Ventilación e iluminación**

En las edificaciones de hasta 5 plantas las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital. El lucernario o lucernarios contarán con una superficie total libre no inferior a 1,25 m<sup>2</sup>. En cualquiera de los casos, la dimensión mínima será de 0,80 m.

En edificios de más de cinco plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando sea comercial.

Se admitirá escaleras en sótano sin luz ni ventilación natural directa siempre que constituyan un recinto cerrado a efectos de incendios y estén construidos con materiales resistentes al fuego.

El hueco de escalera tendrá una dimensión mínima de 0,30 m. y una superficie mínima de 0,81 m<sup>2</sup>, admitiéndose su ubicación en toda la longitud del tramo o de la meseta.

## **3) Comunicación con locales**

No podrán comunicar directamente con locales comerciales, industriales o con el garaje, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

## **ARTÍCULO IV.4.4. APARCAMIENTOS**

### **IV.4.4.1. Aparcamientos para turismos: Número necesario.**

1. Se incluirá en cada proyecto un estudio, con los planos que sean necesarios para definirlos totalmente, de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores, como, si procede, exteriores.

2. Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales en cada uso concreto.



3. Se considerará mínimo exento de la reserva de aparcamiento, el solar que tenga un fondo inferior a 10 m. o aquel que, siendo el número de plazas necesarias igual o inferior a seis, cumpla alguna de las condiciones siguientes:

- a) Superficie de solar igual o inferior a 400 metros cuadrados.
- b) Fachada igual o inferior a 8 m.

4. En zonas en las que las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, hagan que no sean necesarios o que puedan suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previa aprobación por la Comisión de Gobierno.

5. En las calles de uso exclusivo peatonal y si el edificio carece de alguna otra fachada a vía de circulación no serán exigibles aparcamientos.

6. Asimismo el Ayuntamiento podrá eximir total o parcialmente de la reserva de aparcamiento a aquellos solares cuya forma, tamaño o características geológicas de subsuelo, hagan inviable, económica o funcionalmente, la localización de aparcamientos en sótano y su localización en planta baja fuera perjudicial para la calidad urbana de la zona.

#### **IV.4.4.2. Aparcamientos exteriores a la edificación.**

1. Los aparcamientos exteriores, en las zonas de ordenanza de manzana cerrada no podrán computarse, a los efectos del cumplimiento de estas Ordenanzas.

2. En los restantes casos, se calcularán los aparcamientos adscribibles a cada edificio computando la totalidad de los existentes en la parcela adscrita al edificio.

#### **IV.4.4.3. Aparcamientos interiores a la edificación.**

1. Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, entreplantas, sótanos y semisótanos en edificaciones unifamiliares y tan sólo las plantas bajas, sótano y semisótano en edificios multifamiliares.

2. Habrá de habilitarse el oportuno acceso peatonal a los aparcamientos a través de la edificación, no obstante si hubiese algún acceso adyacente, podrá utilizarse previa justificación fehaciente de la autorización de su propietario.

3. En el caso de utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, habrá de habilitarse una zona de espera capaz para la permanencia de un coche, estando regulada por semáforo o sistema similar.

4. Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso Garaje-Aparcamiento.

5. Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.

#### **IV.4.4.4. Carga y descarga.**

1. Los proyectos de edificios, de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.

2. Será preceptivo destinar una zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos:

2.1. Hoteles, hospitales, colegios y actividades similares.

2.2. Actividades comerciales e industriales:

a) A partir de 600 metros cuadrados de superficie.

b) Actividades situadas en vías principales, si así lo acordase la Corporación.

3. En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, siempre que no conlleve la obstaculización del mismo.

4. Serán de cuenta del propietario o promotor los gastos que se originen para proteger los pasos sobre conducciones de los accesos, así como los daños que por exceso de carga o maniobra indebida se produzcan en las instalaciones de servicios públicos.

5. Se reservará una plaza de carga y descarga para un vehículo de 3.500 Kg. para los primeros 1.000 m<sup>2</sup> de superficie aumentando en una plaza más por cada 500 m<sup>2</sup> ó fracción de superficie comercial útil.

#### **IV.4.4.5. Aparcamientos municipales.**

1. Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las Leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos, la expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo o mientras subsista determinada condición.

Se proyectará la expropiación hacia bienes que, por su situación o destino, sean más fácilmente asignables a dichos fines, a juicio del Ayuntamiento, tales como patios interiores de manzana, solares sin edificar o terrenos ocupados por edificios ruinosos o provisionales.

2. El Ayuntamiento podrá acordar concesiones administrativas, tanto en el subsuelo como en superficie, en terrenos de su pertenencia, con destino a la construcción de aparcamientos en consonancia con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y con sujeción a la legislación de Régimen Local.

3. También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables, ajustándose a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

4. También en base a lo dispuesto en la Legislación Urbanística podrá formar y aprobar Planes Especiales con la finalidad de habilitar aparcamientos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para el cumplimiento de dichos fines.

#### **IV.4.4.6. Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento.**

En locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos, no será concedida la licencia de obras, ni licencia de apertura de actividad o instalación.

En enajenaciones o transmisión de propiedad no podrá desligarse las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las Escrituras de Compra-Venta de locales y viviendas y en los contratos de alquiler debiéndose inscribir, a tal efecto, en el Registro de la Propiedad la imposibilidad de venta de la plaza de aparcamiento adscrita a la vivienda o local con independencia de la misma o del mismo. En los casos de aparcamientos mancomunados o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.

Cuando las reservas exigidas sean números fraccionarios o decimales, se entenderán como plazas adscribibles al uso de que se trate las correspondientes al número entero inferior. (Por ejemplo, en reserva obligatoria por vivienda de 1,5 plazas, se deberá adscribir a la vivienda 1 plaza, quedando el 0,5 restante libre para su venta desligado de las viviendas del edificio en cuestión).

Para viviendas y locales comerciales, industriales, dotacionales o similares, que se instalen en plantas de edificios existentes que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento, o en aquellos en que la tipología de la parcela no permita su instalación,

podrá autorizarse que la dotación correspondiente se localice en otros edificios, o en aparcamientos privados o públicos en régimen de concesión situados en un radio de acción inferior a 200 metros del local considerado.

La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compraventa, o contrato de alquiler, que se incorporará a la propia del local, reflejándose en el Registro de la Propiedad la imposibilidad de enajenación de la plaza con independencia de la vivienda o local a la que se encuentra adscrito. Las anotaciones registrales serán exigibles en la concesión de la licencia de primera ocupación.

Excepcionalmente, cuando no existan aparcamientos susceptibles de adquisición en el entorno citado anteriormente, podrán autorizarse reservas en lugares más alejados e, incluso, eximir de la obligación del aparcamiento. Caso de estar prevista la ejecución de un aparcamiento público, tipo PAR o similar, podrá admitirse compromisos avalados de compra en el mismo de las plazas correspondientes.

A efecto de lo dispuesto en los párrafos anteriores se computará el edificio como un todo, de manera que para los locales a los que posteriormente se les haya de conceder licencia de apertura, se entenderá que tienen cubiertas las exigencias al respecto, cuando las hubiera cumplido el edificio en el que se ubiquen (licencia de primera ocupación).

Para los edificios existentes, los parámetros de reserva serán los vigentes en el momento de la concesión de la licencia. Cuando dichos parámetros fuesen inferiores a los del presente Plan General sólo se exigirá la diferencia entre ambos documentos cuando se trate de actividades que supongan cambio de uso característico o se agrupen locales para obtener otros de mayor tamaño.

## **ARTÍCULO IV.5. DETERMINACIONES ESTÉTICAS**

### **ARTÍCULO IV.5.1. CONDICIONES GENERALES**

1. En las zonas ya edificadas las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 73.a) del TRLS-76.

2. En las zonas y sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

3. Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública.

Cuando se trate de edificios contiguos, cuya diferencia de altura sea igual o superior a dos metros, será obligatorio tratar como fachada al paramento que por ello quede visto desde la calle.

4. En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación, en los que por Ordenanza de Edificación de este Plan General vayan a quedar medianerías al descubierto, visibles desde la calle, el Ayuntamiento obligará a los propietarios al tratamiento de las mismas. El Ayuntamiento podrá en cada caso obligar a su ejecución en forma de fachada o como simple paramento pintado o decorado.

5. Será libre la composición de las fachadas de los edificios salvo para aquellas calles, manzanas, sectores o plazas incluidas en la relación de edificios o entornos históricos-artísticos, o en los que convenga conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, en cuyo caso será obligatorio ceñirse al mismo, empleando además los materiales y sistemas constructivos que se determinen. Deberán evitarse efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, en todo caso.

6. Se podrá denegar la licencia de edificación a los Proyectos que a juicio del Ayuntamiento constituyan una alteración estética del entorno o resulten impropios de su emplazamiento.

#### **ARTÍCULO IV.5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS FACHADAS**

1. Los proyectos de las plantas bajas y locales comerciales ajustarán su composición a la fachada del inmueble en el que se ubiquen conservando su estructura, composición, materiales, etc.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Cuando aparezcan colindancias entre ordenanzas que exijan retranqueos y que no los exijan, la edificación en suelos regulados por ordenanza sin retranqueo deberá tratar compositivamente la medianería en forma que se elimine su aspecto de paramento residual o de frontera.

3. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.

4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.

De ubicarse instalaciones de este tipo, su salida no podrá colocarse a menos de 2,5 ml. sobre la rasante de la acera.

5. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en zonas consolidadas como de nueva ordenación, se tendrá en cuenta como normas de seguridad:

- Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 0,95 m.

- Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de dimensiones mayores de 12 cms., aberturas a nivel del suelo superiores a 5 cms. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.

- Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica de seguridad o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.

- Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.

### **ARTÍCULO IV.5.3. ELEMENTOS SALIENTES QUE AFECTAN A LA VÍA PÚBLICA**

Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio, como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente Ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivadas del uso, o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

Quedarán regulados pormenorizadamente mediante Ordenanza específica que redactarán los correspondientes Servicios Técnicos Municipales. En su defecto serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

#### **IV.5.3.1. En plantas bajas.**

1.1) Las jambas de portadas y huecos no podrán sobresalir de la alineación.

1.2) Las puertas de planta baja que abran hacia afuera no podrán invadir la acera en su abatimiento.

1.3) Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al décimo del ancho de la acera, y no excederá de diez (10) centímetros.

1.4) Las vitriñas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la alineación.

1.5) Antepechos.- Los antepechos de ventanas, balcones y azoteas correspondientes al uso residencial no tendrán una altura menor de noventa y cinco centímetros, ni mayor de 1,10 m., ni sus vanos tendrán abertura superior a diez centímetros. Quedan exceptuados de esta norma los usos comerciales en planta baja.

1.6) Toldos.- Cuando estén extendidos, quedarán a más de dos metros y treinta centímetros (2,30) de altura y a cuarenta (40) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrán de estar a más de dos metros y veinticinco centímetros (2,25) de altura desde la acera, no autorizándose si tienen menor medida.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán ni se concederán licencias de instalación si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético.

A los efectos de licencia se considerarán como una obra menor y la solicitarán el propietario o comunidad de propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y adjuntando compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

1.7) Marquesinas.-

a) La altura mínima sobre la rasante de la acera, será de 3,60 m. el punto más desfavorable y ninguno de sus puntos podrá superar el forjado de techo de planta baja.

b) El vuelo máximo será el que corresponda al de la edificación más 0,20 m. lineales. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,40 m. lineales medidos desde la arista exterior del bordillo de la acera.

c) Deberán estar convenientemente iluminadas.

d) Las marquesinas en obras de nueva planta deben estar incluidas en el proyecto del edificio de nueva planta.

Las marquesinas en obras de reforma sólo se autorizarán si se trata de actuaciones conjuntas con 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 siempre que exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. La solicitud de licencia deberá presentarse acompañada de fotografías de la fachada existente a fin de que su instalación no cause lesiones al ambiente urbano ni al arbolado.

e) Cuando la ordenación exija retranqueo frontal respecto a la alineación a vial, el vuelo de las marquesinas no superarán el 50% del mismo.

1.8) Muestras.- Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Podrán sobresalir de la alineación hasta un décimo del ancho de la acera sin exceder de 15 cm.

a) Se prohíben los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estéticas.

b) Podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a 0,90 m. situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 m. y 0,02 m. de grueso, podrán situarse en las jambas.

c) En suelo urbano, exceptuado el Casco Antiguo, se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensión no superior a 0,40 metros por 0,40 metros. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.

d) En edificios de uso exclusivo comercial e industrial podrán colocarse anuncios como coronación de los mismos, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de tres metros y debiendo estar ejecutados con letra suelta.

e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, se situarán a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera y deberá contar con la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a diez metros si lo estuviera enfrente.

f) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general las condiciones de las normas y en particular las de su composición y decoración, podrán instalarse muestras, sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

1.9) Banderines.- Se entiende por tales los anuncios normales a plano de fachada.

1. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.

2. En edificaciones de uso exclusivo comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres



metros sobre la rasante de la calle o terrenos. Requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio o a diez metros si lo tuviera enfrente.

1.10) Persianas.- En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cms. para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.

#### **IV.5.3.2. En plantas superiores.**

2.1) Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml. respecto del plano definido por la alineación de fachada.

2.2) Los rótulos adosados (muestras) deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 0,15 ml. respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.

Se podrán colocar rótulos sobre la altura de coronación del edificio de acuerdo con la composición unitaria del mismo, con letras sueltas, un tamaño máximo de 0,90 ml. de altura y sin salir de la proyección del plano de fachada. Asimismo será de aplicación lo dispuestos en el punto 1.8)f.

2.3) Los rótulos perpendiculares a fachada (en banderola) (banderines) tendrán una anchura máxima de 0,90 ml. no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación. Deberán situarse a la altura de los antepechos.

Los banderines luminosos requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio o a dos metros si lo tuvieran enfrente.

2.4) Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

2.5) Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.

2.6) Cornisas.- El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial de fachada será de 80 cm. medidos perpendicularmente a cualquier parte de aquélla.

### **IV.5.3.3. Determinaciones Generales.**

Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio, como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente Ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivadas del uso, o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

### **ARTÍCULO IV.5.4. CUBRICIÓN DE APARCAMIENTOS**

Los aparcamientos en espacios libres podrán cubrirse con marquesinas que no superen la altura de planta baja. Salvo que se indique la obligatoriedad del ajardinamiento no se autorizan cerramientos en ninguno de los lados de la marquesina (ver figura IV.15).

No se permitirá la instalación de marquesinas en zonas de retranqueo como no se deje un pasillo de 3 m. De anchura por el que sea posible acceder con un vehículo de extinción de incendios.

La instalación de este tipo de marquesinas requerirá licencia de obra mayor.

### **ARTÍCULO IV.5.5. SERVIDUMBRES URBANAS**

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

### **ARTÍCULO IV.5.6. CERRAMIENTOS**

#### **IV.5.6.1. Cerramientos de solares.**

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos metros de altura como mínimo revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. El Ayuntamiento podrá exigir, razonadamente, el cerramiento en otras parcelas aunque no tengan la calificación de solar

al objeto de evitar la ocupación por personas o grupos de ellas que no sean titulares del derecho de propiedad.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada, bien en ladrillo visto, bien enfoscados o soluciones similares. La altura máxima será de 2,00 m. En calles en pendiente la altura máxima será 2,50 m. debiendo escalonar el cerramiento al alcanzar dicha altura.

Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva, la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no puedan ser calificadas de solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.

Si la cerca es provisional deberá ser de tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar otros materiales si ofrecen garantías de un comportamiento estético y constructivo similar.

Si se incumpliese la obligación que se establece en el párrafo 1º de este artículo, después de apercibido su propietario o representante será construido por los Servicios Municipales.

El Ayuntamiento podrá regular el régimen de utilización de los espacios de dominio y uso público por cualquiera de los procedimientos que establece el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Queda prohibida la coronación de las vallas, salvo autorización expresa municipal, con puntas de lanza, cristales o similares.

#### **IV.5.6.2. Cierres provisionales en locales comerciales.**

Aun cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberán terminarse los elementos compositivos fundamentales de la fachada, de manera que el acabado definitivo del local comercial esté integrado estéticamente con el resto del edificio, tanto en materiales como en composición de huecos... etc. En las zonas no definidas deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres meses de la concesión de la licencia no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones arriba mencionadas, será requerido el propietario para que se subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo el Ayuntamiento por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

#### **IV.5.6.3. Cerramiento de espacios libres y zonas verdes.**

1º. Se recomiendan los cerramientos con elementos vegetales (aligustre, arizónicas o similar), hasta una altura mínima de 1,50 m., que podrán protegerse hasta su consolidación con una valla de malla de simple torsión o similar de 1,00 m.

2º. Si las condiciones del terreno dificultan la plantación de elementos vegetales o cuando las características de la zona lo requieran, se autoriza la ejecución de un peto de fábrica de 0,50 m. de altura mínima, con una valla hasta 2,00 m. de tipo Hércules o similar, en colores y materiales acordes con los predominantes de la construcción del entorno.

3º. No se permitirá la restricción de acceso, en el caso de que existan locales con servicio al público en el interior del ámbito, debiendo contar cualquier tipo de modificación del acceso con la conformidad de los propietarios de locales afectados.

4º. Se mantendrán los pasos consolidados existentes.

5º. No se autoriza el cerramiento de los pasos diáfanos públicos regulados en los Planes Parciales.

6º. La instalación de cerramientos deberá realizarse de forma tal que cumpla el Apéndice 2 sobre Accesibilidad y entorno de las edificaciones de la NBE-CPI-96, y la Ley 8/93 sobre Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la CAM. Así como el resto de legislación que le sea de aplicación.

7º. Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor de 9 m. deben disponer de un espacio de maniobra de vehículos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas, en las que estén situados los accesos principales y en patios de

edificios de manzana cerrada en los que exista viviendas cuya fachada da exclusivamente a patios o plazas interiores:

- Anchura mínima libre: 6 m.
- 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>.

8°. Los itinerarios de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado anterior y huecos de paso deben cumplir las condiciones siguientes:

- Anchura mínima libre: 5 m.
- Altura mínima libre o gálibo: 4 m.

El espacio de maniobra se debe mantener libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

Cuando no sea posible el vial de anchura de 5 m., se debería garantizar un mínimo de 3,5 m. y un recorrido que no haga necesaria la maniobra de vehículos contraincendios para la salida.

## **ARTÍCULO IV.5.7. DETERMINACIONES ESTÉTICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES**

### **IV.5.7.1. Edificaciones multifamiliares.**

Cuando se trate de ordenación de conjuntos o cuando el edificio que se proyecte se incluya en un espacio urbano que forme una unidad (plazas o similares), se deberá justificar la coherencia del nuevo edificio con el espacio preexistente, el diseño será coherente y concordante en todos los edificios que lo conformen, así como los materiales y colores empleados.

Se tenderá a una modulación de huecos con ritmo fácilmente apreciable por el usuario del espacio público.

En bloques abiertos deberán valorarse con la misma importancia todas las fachadas, no dejando ninguna de ellas con tratamiento de paramento secundario, los cerramientos de

tendederos se tratarán de forma que no desvaloricen la estética del espacio urbano que conforman.

En todos los casos los proyectos incluirán el tratamiento de las plantas bajas para el uso a que se destinen de manera que las posteriores instalaciones o similares no rompan la unidad estética del edificio.

Se prohíbe el tendido de cables por fachada. Cuando no sea posible la subterranización, deberá preverse pasatubos incorporados compositivamente. Las empresas suministradoras serán responsables de la infracción a esta norma a todos los efectos. En consecuencia las acometidas deberán ser subterráneas.

En vías situadas en suelo urbano en las que los tendidos telefónicos o eléctricos sean aéreos, las compañías suministradoras deberán subterranizarlas, en un plazo máximo de cuatro años a partir de la aprobación inicial del Plan General.

En el caso de que se solicitase alguna línea aérea en suelo no urbanizable el Ayuntamiento la autorizará, en su caso, en precario, para la declaración de Impacto Ambiental, debiendo subterranizarse con cargo a la compañía suministradora en caso de que los terrenos se clasifiquen con posterioridad como suelos urbanos o urbanizables.

La alteración de cualquier elemento en fachada será denegada si la solución propuesta no guarda armonía con el resto de la fachada y/o no cuenta con el consentimiento de la Comunidad de Vecinos afectada.

El cerramiento de los espacios libres en la tipología de bloque abierto exigirá un proyecto de urbanización en el que se definan las instalaciones interiores de las parcelas generalizando su independencia de las redes públicas, clausurando las preexistentes si existieran.

Además se acompañará:

1. Plano de recorridos de seguridad y cumplimiento de las normativas sectoriales correspondientes de seguridad y accesibilidad.
2. Conformidad de los propietarios de locales comerciales y otros usos autorizados con acceso desde el espacio libre.

#### **IV.5.7.2. Edificaciones unifamiliares o multifamiliares de baja altura.**

La construcción de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera dentro de una misma manzana, cumplirá con alguna de estas condiciones:

a) Aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle que fije:

- Retranqueo frontal y fondo edificable.
- Altura máxima y de pisos.
- Pendiente de cubierta y altura de cumbrera.
- Materiales de fachada, cubierta y carpinterías.
- Composición de huecos.

b) Proyecto redactado unitariamente para toda la hilera o grupo de casas continuo.

Se procurará que el aspecto exterior de la edificación sea unitario evitando las yuxtaposiciones disonantes de materiales así como los cambios de materiales que no sigan reglas modulares específicas.

El vallado, en el caso de promociones unitarias será uniforme para todas las parcelas con fachadas a una misma vía, cumpliendo la disposición de vallado de estas Normas.

## **ARTÍCULO IV.5.8. DETERMINACIONES ESTÉTICAS. ZONAS INDUSTRIALES**

### **IV.5.8.1. Calidad constructiva de las edificaciones.**

Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas, deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que están en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etc. En los casos no especificados se entiende como norma, el buen hacer en construcción.

### **IV.5.8.2. Rótulos-señalizaciones en polígonos de nueva creación.**

#### **1) Señalización general**

Debe de estar unificada (diseño y tamaño de la misma) y ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona. Debe ser secuencial de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria.

ACCESOS: En cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.

**ITINERARIOS:** En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.

**LOCALIZACIÓN:** Compuesta por los rótulos de identificación de cada calle, situados en los cruces y la numeración de cada parcela, situada en el acceso a la misma.

## **2) Rótulos de señalización de empresas**

En los que se especifique la razón social de la empresa y/o logotipo. Estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y fachada: obligatoriamente al menos en alguno de los dos sitios; salvo en el caso del minipolígono y la industria aislada en que es obligatorio su situación en el acceso a la parcela.

En el cartel de entrada al minipolígono deberá figurar la relación de todas las empresas que en él radiquen.

## **3) Ajardinamiento de parcelas**

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas o resistentes de fácil conservación.

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado para los distintos grados de ordenanza.

## **4) Frente continuo edificado**

No se permiten edificaciones con dimensiones superiores a 100 m. en todo el ámbito de la Ordenanza, salvo en el caso de industrias aisladas que requieran una mayor dimensión por necesidades del proceso industrial. En todo caso estas necesidades deberán ser debidamente justificadas en la correspondiente solicitud de licencia.

## **5) Conservación de las construcciones**

Las fachadas, cubierta y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir tanto las piezas deterioradas como renovar la pintura en aquellos elementos que estén acabados con dicho material siempre que el estado de conservación de la edificación así lo requiera. Este deber se considera incluido en el deber de conservación exigido por la legislación urbanística.



## **ARTÍCULO IV.5.9. EDIFICACIONES DOTACIONALES**

Los edificios dotacionales deberán estar integrados estéticamente con el entorno en el que se ubiquen debiendo huir de las estandarizaciones desarraigadas de la zona.

Cuando el edificio se sitúe en tramos de manzana cerrada, deberá construirse respetando esta tipología.

Su ubicación en el solar deberá tener en cuenta las necesidades de conformación del espacio urbano procurando constituir fachada al mismo.

Los cerramientos y vallado deberán asimismo proyectarse de conformidad con el espacio urbano exterior que delimitan.

## **ARTÍCULO IV.5.10. PROTECCIÓN DE ARBOLADO**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente se establecen las siguientes normas de protección.

### **IV.5.10.1. Protección de los árboles frente a obras públicas.**

1. Las obras que se realicen en las vías públicas, tales como zanjas, construcciones de bordillos y, en general, las derivadas de la realización de redes de servicio, se acometerán de tal forma que no ocasionen daño a las plantaciones en las vías públicas.

2. Si como consecuencia de las obras citadas en el párrafo anterior se dañaran plantaciones consolidadas, será obligatoria la reposición de éstas por parte del responsable de la obra, sin perjuicio de la sanción que corresponda en caso de negligencia en el daño cometido. Según la norma municipal vigente.

### **IV.5.10.2. Edificaciones y arbolado.**

1) En los proyectos que se efectúen de los terrenos a urbanizar, a efectos de su ordenación urbanística, se procurará el máximo respeto a los árboles y plantas existentes.

2) En los proyectos de edificaciones particulares será requisito previo para obtener la licencia de obra la constancia de las especies arbóreas y arbustivas afectadas por la obra, debiendo ser trasladadas al vivero municipal por cuenta del interesado en el caso de no poderlas transplantar o reponer dentro del propio solar.

3) En los casos en que sea inevitable la supresión de algún árbol o arbusto, y siempre que no se encuentre calificada como especie protegida, la reposición y transplante a los que se alude en el punto 2 de este artículo podrá ser sustituido por el depósito en la Caja

Municipal del importe de la misma, con destino a replantación, según valoración efectuada por el Servicio competente del Ayuntamiento. En cualquier caso deberán cumplirse íntegramente los requerimientos especificados en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.

#### **IV.5.10.3. Paso de vehículos.**

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y maquinaria se realicen en terrenos cercanos a uno o varios árboles que puedan ser dañados, éstos de deberán proteger, previamente al inicio de cualquier actividad de la obra, a lo largo del tronco en una altura no inferior a los 3 metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres sujetos por anillos a los propios tabloncillos, evitando que el alambre pueda dañar al tronco del árbol a proteger. Cuando el tronco del árbol sea de una altura inferior a 3 m. se protegerá todo él, hasta el comienzo de la copa. Dicha protección se retirará una vez terminada la obra.

#### **IV.5.10.4. Hoyos y zanjas.**

1. Cuando se abran hoyos o zanjas próximos a plantaciones de arbolado en la vía pública, la excavación no deberá aproximarse a la base de los pies más de una distancia igual a 5 veces su diámetro a la altura de 1,20 metros. En cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,5 metros.

En caso de que no fuera posible el cumplimiento de esta norma, se requerirá la inspección de la Dirección de Parques y Jardines del Ayuntamiento y posterior autorización de la Autoridad Municipal antes de comenzar las excavaciones, con el fin de arbitrar otras posibles medidas de protección.

2. En los casos en que durante los trabajos de excavación de las obras resulten alcanzadas raíces de diámetro superior a 5 cm., éstas deberán cortarse de forma que queden secciones con cortes limpios y lisos, que se pintarán a continuación con alguna sustancia cicatrizante de las existentes en el mercado.

3. En los casos indicados en el punto 2, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

### **ARTÍCULO IV.5.11. CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO**

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía

pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

## **TÍTULO V. DETERMINACIONES SOBRE USOS Y ACTIVIDADES**

### **ARTÍCULO V.1. TIPOLOGÍAS**

Se contemplan las siguientes tipologías de usos:

a) En función de la regulación normativa genérica.

1. Global.- Uso de referencia en una zona de las delimitadas por el Plan General, síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior.

2. Pormenorizado.- Uso específico contemplado como susceptible de regulación por el Plan General.

3. Característico.- Uso predominante del Area de Reparto a efectos de fijación del Aprovechamiento Tipo.

b) En función de la propiedad/uso.

1. Público.- Usos y servicios realizados o prestados por la Administración o por gestores particulares sobre bienes de dominio público o privado.

2. Privado.- Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.

c) En función de su admisibilidad.

1. Uso permitido.- Es el que considera adecuado en una zona de las delimitadas por el Plan.

Se distinguen tres subtipos:

1.1. Uso predominante.- Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza correspondiente.

1.2. Uso complementario.- El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa.

1.3. Uso compatible.- Aquel uso que se permite en tanto complemente al uso o usos predominantes y/o no desvirtúe el carácter de la zona.

2. Uso prohibido.- Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretende el Plan General. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.

d) En función de la coexistencia con otros usos.

1. Uso exclusivo.- El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.

2. Uso compartido.- Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

## ARTÍCULO V.2. REGULACIÓN

La regulación de los usos en el Plan General se efectúa como sigue:

El plano de Usos Globales define los diferentes usos globales ubicados en el territorio.

La Ordenanza Particular especifica los usos permitidos tanto predominantes como compatibles y el grado de compatibilidad en las diferentes situaciones de estos últimos.

Las condiciones generales de compatibilidad y los umbrales de impactos admisibles se definen teniendo en cuenta los dos niveles: el zonal (uso global) y el de parcela (uso pormenorizado).

## ARTÍCULO V.3. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

A los efectos de regulación de las condiciones constructivas, funcionales, estéticas y de actividad, el Plan General contempla los siguientes usos:

<b>Globales</b>	<b>Pormenorizados</b>	
	<u>Uso Genérico</u>	<u>Categorías</u>
<b>Dotacional y Servicios</b>	Asistencial	A. Centro Servicios Sociales Generales A.1. Información, Valoración, Orientación A.2. Cooperación social A.3. Ayuda a domicilio A.4. Convivencia  B. Centro Servicios Sociales Especializados B.1. Centros de acogidas B.2. Residencias permanentes B.3. Centros de día B.4. Centros ocupacionales B.5. Comunidades terapéuticas
	Cementerio y Funerario	CM-1. Zona de enterramientos CM-2. Tanatorios y Servicios Auxiliares
	Deportivo	D-0. Complementarios de uso residencial D-1. Deportes sin espectadores D-2. Deportes con espectadores D-2.1. Hasta 500 espectadores D-2.2. Hasta 2.000 espectadores D-2.3. Más de 2.000 espectadores
<b>Globales</b>	<b>Pormenorizados</b>	

	<u>Uso Genérico</u>	<u>Categorías</u>
	Docente	DO-1. Centros Preescolares y Guarderías DO-2. Edificios, espacios y locales destinados a formación reglada públicos o privados DO-3. Academias, Enseñanza de Adultos DO-4. Guarderías temporales DO-5. Centros de investigación
	Religioso	R-1. Sin residencia colectiva R-2. Con residencia colectiva
	Sanitario	S-1. Hospitales S-2. Clínicas y Policlínicas S-3. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, Centros de Salud S-4. Casas de socorro y centros de urgencias S-5. Consultas médicas S-6. Oficinas de farmacia
	Servicios Administrativos	A-1. Administración A-2. Servicio de bomberos A-3. Servicios de orden A-3.1. Comisarías y similares A-3.2. Centros de detención A-4. Instalaciones militares A-5. Servicios de abastecimientos y mataderos
	Sociocultural	
	Infraestructuras	
<b>Productivo</b>	Almacenes	AL-1. Almacenes S < 500 m2 AL-2. Almacenes S > 500 m2
	Industrial	I-1. Compatibles uso residencial I-2. Compatibles usos no residenciales I-3. Compatibles usos industriales I-4. Industrias en edificio exento I-5. Industrias especiales
	Terciario Industrial	
<b>Red viaria</b>	Aparcamientos	AP-1. Aparcamiento en superficie AP-1.1. Anexos a red viaria AP-1.2. No incluidos en viario AP-2. Garajes AP-2.1. En subterráneo AP-2.2. En planta baja AP-3. Aparcamientos mecánicos AP-4. Aparcamientos en plantas superiores a la baja
	Estaciones de autobuses Estaciones de ferrocarril	
<b>Globales</b>	<b>Pormenorizados</b>	

	<u>Uso Genérico</u>	<u>Categorías</u>
<b>Red viaria</b>	Estaciones de servicio Red ferroviaria Red viaria peatonal Red viaria de vehículos Transporte de mercancías	
<b>Residencial</b>	Resid. Multifamiliar: Libre Protegida	Cerrada Abierta
	Resid. Unifamiliar	Edificación aislada Edificación pareada Edificación en hilera
	Condominios	
<b>Terciario</b>	Comercial	C-1. Comercio minorista y superservicio C-2. Supermercados C-3. Grandes almacenes C-4. Hipermercados C-5. Galerías comerciales C-6. Centros comerciales C-7. Comercio mayorista C-8. Comercio / Industria escaparate
	Espectáculos	E-1. Hasta 500 espectadores E-2. Hasta 2.000 espectadores E-3. Más de 2.000 espectadores E-4. Parques de atracciones, zoológicos...
	Hotelero	H-1. Hoteles menos de 20 habitaciones H-2. Hoteles más de 20 habitaciones
	Hostelero	HO-1. Establecimientos sin espectáculo HO-2. Establecimientos con espectáculo/música HO-3. Salas de bingo, casinos, máquinas recreativas y de azar
	Oficinas	O-1. Oficinas profesionales y pequeños talleres domésticos O-2. Sedes sociales, asociaciones y similares O-3. Resto de oficinas
<b>Zonas Verdes y Espacios Libres</b>	Espacios libres Parques de barrio Parques de ciudad	

## **ARTÍCULO V.4. RÉGIMEN DE COMPATIBILIZACIÓN DE USOS**

La estructura de compatibilidad se establece:

a) Por las características propias de cada actividad o uso pormenorizado según las categorías que se contemplan en relación al predominante o al global de la zona.

b) Por la situación relativa del uso con relación a otros usos (uso compartido). A este respecto se establecen dos tipos de compatibilidad:

Tipo I.- En edificios de uso predominante igual al de la zona:

Situación 1.- Uso en planta sótano o semisótano.

Situación 2.- Uso en planta baja.

Situación 3.- Uso en plantas superiores a la baja.

Situación 4.- Uso en patio o espacio libre de parcela.

Tipo II.- En edificios de uso exclusivo.

## **ARTÍCULO V.5. RÉGIMEN DE COMPLEMENTARIEDAD DE USOS**

Un uso predominante puede requerir para su correcto funcionamiento de la presencia en el mismo edificio de otros usos ligados funcionalmente a él, que, por consiguiente, no pueden segregarse registralmente del uso principal ni pueden tener existencia independiente. Estos usos llamados complementarios no necesitan de declaración de compatibilidad aunque eventualmente puedan señalarse. No superarán en conjunto el 30% de la superficie total edificada.

## **ARTÍCULO V.6. USO DOTACIONAL Y SERVICIOS**

### **ARTÍCULO V.6.1. DEFINICIÓN**

Comprende los edificios destinados a albergar el sistema de servicios sociales, funerarios, de formación, cultura, culto, salud, protección y administración, prevención y reinserción social y en general todas las actividades de mantenimiento y reproducción social.

### **ARTÍCULO V.6.2. CONDICIONES GENERALES**

Cumplirán las condiciones que con carácter general fijan las disposiciones legislativas vigentes así como las específicas que les sean de aplicación y las ordenanzas municipales que regulan su actividad.



## **ARTÍCULO V.6.3. USOS PORMENORIZADOS INCLUIDOS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS MISMOS**

### **V.6.3.1. ASISTENCIAL.**

Definición.- Corresponde a los edificios o instalaciones destinados a albergar el Sistema de Servicios Sociales, esto es el conjunto de prestaciones que tiendan a la prevención, eliminación y tratamiento, en su caso, de las causas que conducen a la marginación.

Clasificación.- Se clasifican en dos grandes categorías:

- A) Centro de Servicios Sociales Generales, que incluyen las instalaciones precisas para desarrollar los servicios de: A.1) Información, Valoración y Orientación; A.2) Cooperación Social; A.3) Ayuda a Domicilio; A.4) Convivencia.
- B) Centros de Servicios Sociales Especializados; destinados a: familia e infancia, juventud marginada, tercera edad, minusválidos, drogadictos, prevención de delincuencia y reinserción social de ex-reclusos, mujer, homosexuales, minorías étnicas, otros colectivos marginados y cualquier otro servicio que se considerase necesario en un futuro. Incluyen:
  - B.1) Centros de acogida.
  - B.2) Residencias permanentes.
  - B.3) Centros de día.
  - B.4) Centros ocupacionales.
  - B.5) Comunidades terapéuticas.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> ó fracción de instalación de nueva planta.

### **V.6.3.2. CEMENTERIO Y SERVICIOS FUNERARIOS.**

Corresponde a las instalaciones para enterrar a los muertos. Se distinguen dos categorías:

- CM-1. Zonas de enterramiento.
- CM-2. Tanatorios y servicios auxiliares.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia.

### **V.6.3.3. DEPORTIVO.**

Definición.- En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

Clasificación.- Se establecen dos tipos:

1. Instalaciones en edificio exclusivo.
2. Instalaciones en edificio o conjunto de edificios, o parcelas con predominancia de otro uso.

Dentro del primer tipo se incluyen los siguientes subtipos:

- 1.1. Deportes sin espectadores.
- 1.2. Deportes con espectadores.
  - 1.2.1. Hasta 500 espectadores.
  - 1.2.2. De 501 a 2.000 espectadores.
  - 1.2.3. Más de 2.000 espectadores.

Dentro del segundo tipo se incluyen los siguientes subtipos:

- 2.1. Instalaciones en parcela anexa a la edificación.- Deportes vinculados e inseparables del uso residencial, tanto en vivienda unifamiliar como multifamiliar (piscinas, pistas de tenis, vestuarios obligatorios por normativa para las mismas, etc.). En viviendas multifamiliares las instalaciones serán mancomunadas.
- 2.2. Instalaciones en el edificio.
  - 2.2.1. Instalaciones en plantas inferiores a la baja.
  - 2.2.2. Instalaciones en planta baja.
  - 2.2.3. Instalaciones en plantas superiores a la baja.

Condiciones.- Las instalaciones se atenderán a las Normas dictadas por los órganos administrativos competentes sobre la materia.

En las instalaciones del tipo 2 cuando las instalaciones deportivas puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ellas se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia.

Las condiciones de ventilación, etc. Cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza Particular de cada zona y la NBE-CPI-96.

Aparcamientos.- Las plazas de aparcamiento a reservar son las siguientes:

- Subtipo 1.1: Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de instalación.
- Subtipo 1.2.1: Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de instalación o por 35 espectadores.
- Subtipo 1.2.2: Una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de instalación o por 35 espectadores.
- Subtipo 1.2.3: Una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de instalación o por cada 50 espectadores.
- Subtipo 2.1: La dotación de aparcamientos se entiende cubierta por los de uso principal.
- Subtipo 2.2: Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Resto de subtipos: No se exige aparcamiento hasta una superficie de 500 m<sup>2</sup>; por encima de ella, se determinarán por los Servicios Técnicos Municipales con la aprobación de la Comisión de Gobierno.

#### **V.6.3.4. DOCENTE.**

Definición.- Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

Clasificación.-

DO.1.- Centros Preescolares y Guarderías (incluyendo guarderías a tiempo parcial).

DO.2.- Edificios, espacios y locales destinados a formación reglada, públicos o privados.

DO.3.- Academias, Enseñanza de Adultos.

DO.4.- Guarderías temporales.- Locales para la estancia temporal de niños, complementarios a la actividad principal en edificios del tipo centros comerciales, centros culturales, oficinas, etc., con horario ligado al de la actividad principal.

DO.5.- Centros de Investigación.

Condiciones.- Las construcciones y/o conserjerías de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por la Administración competente para la instalación de que se trate.

Con carácter complementario y en lo que se refiere a la categoría DO-1), cuando se instalen en edificio no exclusivo se fijan las siguientes:

- 1<sup>a</sup>) Deberán desarrollarse en pisos o locales sitos en planta baja y con acceso independiente del común vecinal a la calle.
- 2<sup>a</sup>) La instalación deberá estar aneja a un espacio verde o libre susceptible de utilizarse como patio de recreo (2 m<sup>2</sup>/alumno).
- 3<sup>a</sup>) Las dimensiones de los locales no serán inferiores a los módulos mínimos establecidos en la legislación vigente.

Aparcamientos.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación de nueva planta, en las categorías DO-1 a DO-2. En el resto, se determinarán por los Servicios

Municipales. En todo caso se deberá prever el aparcamiento para autobuses escolares en forma que no dificulte el tráfico del entorno.

#### **V.6.3.5. RELIGIOSO.**

Definición.- Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual. Se distinguen dos categorías:

R-1: Sin residencia colectiva.

R-1.1.: Con superficie menor o igual a 250 m<sup>2</sup>.

R-1.2.: Con superficie mayor de 250 m<sup>2</sup>.

R-2: Con residencia colectiva.

Condiciones.- Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que les fuera de aplicación. Cuando se trate de uso compartido deberá presentarse certificado de aislamiento acústico expedido por empresa homologada.

Aparcamiento.- Se determinará por los Servicios Técnicos Municipales con un mínimo de una plaza por cada 20 asistentes.

#### **V.6.3.6. SANITARIO.**

Definición.- Incluye los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

Clasificación.- Se clasifican en:

S-1. Hospitales

S-2. Clínicas y policlínicas

S-3. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, centros de salud

S-4. Casas de socorro y centros de urgencia

S-5. Consultas médicas

S-6. Oficinas de farmacia.

Condiciones.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación. Las consultas médicas tendrán una superficie mínima de sala de espera de 16 m<sup>2</sup>.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada tres camas.

NOTA.- En instalaciones de radiología, deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas.

En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

En cuanto a condiciones específicas cumplirán las disposiciones vigentes en la materia y la NBE-CPI-96.

#### **V.6.3.7. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.**

Definición.- Incluye los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones administrativas.

Clasificación.- Se pueden agrupar como sigue:

- A-1. Administración (Ayuntamientos, Juzgados, otros organismos administrativos)
- A-2. Servicios de bomberos
- A-3. Servicios de orden
  - A-3.1. Comisarías y similares
  - A-3.2. Centros de detención
- A-4. Instalaciones militares
- A-5. Servicios de abastecimiento y mataderos.

Condiciones.- Cumplirán las disposiciones sectoriales y las de oficinas que les sean de aplicación.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de instalación.

#### **V.6.3.8. SOCIO-CULTURAL.**

Definición.- Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencia y Exposiciones, Cine-Clubs, Teatros de aficionados, Tele-Clubs, etc.

Condiciones.- Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficina, industria, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de instalación, en obras de nueva planta.

## **ARTÍCULO V.7. USO INFRAESTRUCTURAS**

### **ARTÍCULO V.7.1. DEFINICIÓN**

Corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo. Se incluyen en este uso a título de ejemplo las subestaciones eléctricas, los centros de transformación, las redes de electricidad, depósitos de gas, estaciones y redes de aguas residuales y su depuración, vertederos... etc.

### **ARTÍCULO V.7.2. CONDICIONES**

Cumplirán las disposiciones de la legislación sectorial correspondiente y las Normas Técnicas Municipales.

Aparcamiento. Una plaza por cada 50 m2 de oficinas al servicio de la instalación.

## **ARTÍCULO V.8. USO PRODUCTIVO**

### **ARTÍCULO V.8.1. DEFINICIÓN**

Se define como uso global productivo el correspondiente a los espacios, e instalaciones destinados al conjunto de actividades que se ejecuten para el almacenamiento, obtención, transformación de primeras materias así como su preparación para posteriores transformaciones, montaje, envasado, transporte y distribución.

### **ARTÍCULO V.8.2. CONDICIONES GENERALES**

Cumplirán las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada, así como las ordenanzas municipales que les afecten.

Todos los locales o edificios estarán dotados de bocas de incendio equipadas a razón de 1 boca por cada 500 m2 de superficie o fracción.

- a) Medidas de contaminación atmosférica. Se estará a lo dispuesto en la Ley 38/1972 sobre protección del Medio Ambiente atmosférico, al Decreto 833/1975 que lo desarrolla, así como a la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.
- b) Aguas Residuales. Cumplirá lo dispuesto en la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, y en la Ordenanza Municipal correspondiente.

## **ARTÍCULO V.8.3. USOS PORMENORIZADOS**

### **V.8.3.1. ALMACENES.**

Definición.- Corresponde a las actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias primas o productos transformados siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 10% de la total destinada al uso principal. Se distinguen las categorías del uso industrial en base a la mercancía almacenada y las siguientes en función de su superficie:

AL-1. Almacenes de superficie igual o inferior a quinientos metros.

AL-2. Almacenes con superficie superior a quinientos metros.

Condiciones.- Se estará a las condiciones del uso industrial.

Altura mínima.- Como uso exclusivo, 3,5 m. en categoría AL-1 y 4 m. en categoría AL-2. Como uso complementario 2,20 m. en categoría AL-1 y 3,5 m. en categoría AL-2.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de instalación o fracción.

### **V.8.3.2. INDUSTRIAL.**

Definición.- A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 10% de la total destinada al uso principal, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución, y reparación de productos terminados (talleres, incluidos los de automóviles).

A efectos de las presentes Ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno en que se ubican.

Clasificación.- Se establecen cinco categorías:

1<sup>a</sup> categoría.- Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial.

2<sup>a</sup> categoría.- Comprende actividades solamente compatibles con usos no residenciales.

3<sup>a</sup> categoría.- Comprende actividades solamente compatibles con otros usos industriales.

4ª categoría.- Comprende actividades solamente admitidas en edificios exentos de uso exclusivo y único.

5ª categoría.- Comprende actividades especiales que deben situarse apartadas de cualquier otra actividad o uso.

Una industria se asimilará a una de las cinco categorías anteriores en base a los niveles de impacto y molestias ambientales producidas como consecuencia de las emisiones, olores, ruidos, peligrosidad, fraccionamiento de mercancía y frecuencia de suministro, de acuerdo con los siguientes cuadros.

Siendo: E. Emisiones Atmosféricas.  
 O. Olores.  
 R. Ruidos.  
 P. Peligrosidad.  
 FM. Fraccionamiento en el suministro de mercancías.  
 FS. Frecuencia en el suministro de mercancías.

Categoría 1ª.

E	O	R	P	FM	FS
1	1	1	1	1	2

Categoría 2ª.

E	O	R	P	FM	FS
1	2	2	1	1	2

Categoría 3ª.

E	O	R	P	FM	FS
3	3	3	3	2	2

Categoría 4ª.

E	O	R	P	FM	FS
4	4	4	3	3	2



Categoría 5ª.

E	O	R	P	FM	FS
5	5	5	5	3	2

Emissiones atmosféricas.-

1. Se refieren a los contaminantes más frecuentes que la actividad desarrollada libera a la atmósfera. Se controla la emisión tanto del polvo (partículas) como del resto de los contaminantes autorizados, ambos medidos en Kg/h. En tanto no sea posible disponer de los medios necesarios para una medición exacta de las emisiones se podrán utilizar métodos ópticos de evaluación tales como el de Ringelmann, consistente en la comparación visual de la tonalidad de los humos con una escala de grises calibrada de 0 a 5.
2. Niveles de emisión.- Se establecen cinco niveles de emisión, caracterizados por los parámetros que aparecen en el cuadro adjunto:

NIVELES DE EMISIÓN

Emissiones MX (Kg/h) índices de Ringelmann.

	POLVO	OTROS	NORMAL	ARRANQUE
1	0,2	0,5	0	1
2	1	1,5	1	2
3	1,5	2	1	2
4	5	5	2	3
5	20	20	2	3

3. Olores.- Este impacto se refiere a aquellos contaminantes que, sin presentar carácter tóxico, pueden suponer molestia en razón de sus propiedades malolientes. Se establecen cinco niveles de impacto:
  - Nivel 1: Actividades que no emiten ningún tipo de olor perceptible.
  - Nivel 2: Actividades que no emiten olores pestilentes o molestos perceptibles desde el exterior de la instalación.

- Nivel 3: Actividades que producen, manipulan o almacenan materiales pústrescibles.
  - Nivel 4: Actividades que emiten olores perceptibles fuera de las instalaciones, sin peligro de toxicidad.
  - Nivel 5: Actividades que emiten olores molestos y tóxicos.
4. Ruidos.- La medida de este impacto se hará mediante sonómetro, cuya lectura indica los decibelios dB(A) alcanzados por los niveles sonoros. El nivel sonoro máximo de cada una de las cinco categorías que se detallan a continuación, se medirán a 1,5 m. de la alineación de calle del edificio emisor. Se establecen los siguientes cinco niveles:

#### NIVELES SONOROS

	DURANTE EL DÍA		DE LAS 20 HORAS A LAS 8 HORAS	
	Exterior	Interior	Exterior	Interior
1	< 55 dB(A)	-	< 45 dB(A)	-
2	< 60 dB(A)	-	< 50 dB(A)	-
3	< 65 dB(A)	-	< 55 dB(A)	-
4	< 70 dB(A)	-	< 60 dB(A)	-
5	< 75 dB(A)	-	< 65 dB(A)	-

El nivel sonoro interior no se regula en estas Normas pero estará a lo dispuesto sobre el particular en la Ley de Riesgos Laborales de 1995 y Decretos que la desarrollan.

5. Peligrosidad por riesgo de incendio o de explosión.- Se refiere al riesgo potencial de cualquier actividad por la presencia de materiales combustibles e inflamables, tanto en la construcción y decoración de la edificación como en la propia actividad desarrollada.

Interesa definir los siguientes conceptos:

- Temperatura de inflamación: es la mínima temperatura expresada en grados centígrados y a 760 mm. de presión, a la que una sustancia combustible en contacto con el aire desprende la suficiente cantidad de vapor necesaria para que se produzca la inflamación.

- Carga térmica: es el poder calorífico de las sustancias combustibles por unidad de superficie del sector de incendio considerado. Si la carga térmica está desigualmente repartida en un sector de incendio, se adoptará la que corresponda a la zona más desfavorable, siempre que su superficie sea superior al 10 del sector. La carga térmica se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Q_t = k_i \times P_c / S.$$

QT = Carga térmica en megacalorías por metro cuadrado

$k_i$  = Masa en Kg. de cada tipo de material combustible

$P_c$  = Potencia calorífica en megacalorías por Kg. de cada tipo de material combustible.

S = Superficie metros cuadrados del sector de incendio.

- Empresas de peligrosidad especial: son las que poseen un riesgo de activación muy alto -o lo que es igual- una alta probabilidad en cuanto a riesgo de incendio. En cualquier caso todas las que almacenan o manipulan explosivos.

6. Niveles de peligrosidad.- La clasificación según este impacto se basa en los parámetros descritos, según el siguiente cuadro.

#### NIVELES DE PELIGROSIDAD

Q. Carga térmica en Mcal./m<sup>2</sup> de los materiales con temperatura de inflamación

Temperatura de inflamación del 100% en peso  
de los materiales, superior a 50°C

1             $Q \leq 50$

2             $50 < Q \leq 200$

3             $200 < Q \leq 500$

4             $500 < Q < 2.500$

5            Empresas de peligrosidad especial    $Q > 2.500$

7. Fraccionamiento en el suministro de mercancías.- Se refiere este impacto a las molestias ocasionadas por el trasiego de vehículos de transporte de mercancías que origina la actividad industrial de la que se trate, cuando estos vehículos tienen un tamaño incompatible con los del transporte público y privado.

Se establecen tres niveles de impacto, que regirán durante el horario que establezca el Ayuntamiento, quedando garantizado el acceso, sin limitación de tonelaje, durante el periodo no coincidente con el limitado:

- Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo permite el transporte de mercancías (tanto materias primas como productos manufacturados) en vehículos industriales de tonelaje inferior a 14 Tm.

- Nivel 2: Idem de un tonelaje inferior a 20 Tm.

- Nivel 3: Idem de un tonelaje superior a 20 Tm.

8. Frecuencia en el suministro de mercancías.- Se refiere este impacto a las servidumbres ocasionadas por el trasiego de vehículos pesados en ciertas horas del día a través de calles en las que existen otros usos no industriales. Se establecen dos niveles:

- Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo no puede someterse a regulación horaria sobre las entradas y salidas de la mercancía.

- Nivel 2: Actividades cuyo proceso productivo permite regular el horario de tráfico de mercancías que produce, pudiéndose por tanto someterse a señalización vial según las necesidades de la zona.

Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.- Para la clasificación de las actividades como "Molestas", "Insalubres", "Nocivas" o "Peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respeto, en todo caso a las presentes Normas. La inclusión de una actividad en el Registro Municipal de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas no supondrá su inclusión automática en una categoría determinada de entre las establecidas por estas Normas, sino que deberá adoptar las medidas correctoras que los Servicios Técnicos Municipales impongan, con el fin de adaptarse a los niveles de impactos admisibles en la zona, en la que la industria se encuentre ubicada, en razón de la aplicación de la presente normativa.

#### Condiciones.-

- a) Accesos. No podrán tener acceso directo desde las vías interurbanas.
- b) Altura mínima. La altura (libre) mínima en planta baja será de 3,50 m. y de 3 metros en el resto de las plantas (se exceptúan entreplantas para las que se estará a lo dispuesto en el Artículo IV.3.3.3).
- c) Aseos. Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos con 1 lavabo/inodoro y ducha por cada diez obreros/as o fracción.

d) Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, superiores a los niveles que se determinan en la ordenanza municipal sobre la materia.

e) Dimensiones y condiciones de los locales.

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará a efectos de cálculo de los indicadores que se señalan en el párrafo siguiente la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un dieciseisavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

f) Energía eléctrica.

1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

2. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

3. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

4. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

5. No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

- g) Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca, en locales contiguos, vibraciones superiores a los umbrales de percepción, entendiéndose por ellas a cualquier movimiento del suelo, paredes o estructura, capaz de originar sensación de vibración en las personas.
- h) Radiaciones.- Aquellas empresas que en razón de su actividad utilicen material radiactivo, habrán de estar a lo dispuesto en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (Real Decreto 2519/82, BOE 8 de Octubre de 1982). La instalación industrial se concebirá con los suficientes elementos de protección como para garantizar que sus emisiones ionizantes medidas en cualquiera de las lindes del solar no rebasen el límite anual para el caso de exposición total homogénea del organismo referido a un periodo de 12 meses consecutivos, y que se fija en 5 msv (0,5 rems). Tampoco podrá rebasarse una emisión que para un periodo de tiempo determinado supere los 50 msv (5 rems).  
El Ayuntamiento podrá ordenar la instalación de dosímetros en las lindes de la propiedad con el fin de verificar que no se rebasan los límites indicados.
- i) Aparcamiento. Se reservará una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de instalación o fracción y una zona de carga y descarga de mercancías a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén con capacidad suficiente para una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación y un acceso que permita la entrada o salida de vehículos sin maniobrar sobre la vía pública.
- j) Disposiciones relativas a industrias específicas.

En las industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación, así como en el caso de hornos obradores, tostadores de café, churrerías, fábricas de patatas fritas, etc., además de que los generadores allí instalados cumplan con lo establecido en estas Ordenanzas, no se permitirán ventanas, claraboyas o similares practicables que puedan poner en comunicación directa el recinto industrial con la atmósfera.

La ventilación y extracción de aire enrarecido se realizará mediante chimenea, que cumplirá las mismas condiciones que las de expulsión de humos de los generadores.

En las industrias de limpieza de ropa y tintorerías será preceptivo la instalación de chimeneas de ventilación de los locales, independientes de las propias de los generadores de calor y aparatos de limpieza.

En determinados casos, y previa autorización municipal expresa, en los aparatos de limpieza de ropa se podrá prescindir de la chimenea de evacuación, siempre que los mismos estén dotados de depuradoras adecuadas, que deberán estar homologadas y autorizadas por el órgano competente de la Administración Estatal o Autonómica.

Se considerará como máxima concentración permisible en el ambiente la de 50 p.p.m. de perclorotileno.

*Riesgo de explosión en polvos, vapores y gases*

Polvos	
Acetato de celulosa	MF
Ácido acetilsalicílico (aspirina)	MF
Ácido adípico	F
Ácido antranílico	F
Ácido acelaico	F
Ácido benzoico	MF
Ácido 3.5 dinitrobenzoico	MF
Ácido esteárico	MF
Ácido fumárico	F
Ácido tereftálico	F
Alfalfa	M
Algodón, harina de semillas	F
Algodón, linters	D
Almendra, cáscara	M
Aluminio (polvo de amolado)	MF
Aluminio, atomizado	MF
Aluminio-cobalto (60-40), aleación	M
Aluminio-cobre (50-50), aleación	M
Aluminio-litio (15 % li), aleación	M
Aluminio-magnesio, aleación	MF
Aluminio-níquel (58-42), aleación	M
Aluminio-silicio (12 % Si), aleación	F
Anhídrido ftálico	MF
Anhídrido isatoico	M
Antimonio	D
Asfalto de petróleo	F
Azúcar	F
Boro	M
Cacahuete, cáscara	F
Cacao industrial (19 % mat. grasas)	M
Café	D
Carbón de Pittsburgh (valor referencia)	F
Caucho endurecido	F
Celulosa alfa	MF
Coco, cáscara	F
Corcho	MF
Cromo	M
Difenil	MF
Difenilol propano (Bisfenol A)	MF
Dinitrotoluenamida	MF
Estaño	M
Etil celulosa	MF
Fenol formaldehído, resina	MF
Ferromanganeso	M
Ferrosilicio (45 % Si)	D
Goma arábiga	F
Goma de manila (copal)	F
Granos mezclados (maíz, avena, cebada)	F
Hierro-carbonilo	F
Leche desnatada	F
Licopodio	MF
Lignito	MF
Limón, piel	M
Magnesio	MF
Maíz, dextrina	MF
Maíz, mazorca	F
Malta, cebada	F
Manganeso	M
Melamina-formaldehído, resina	D
Metil celulosa	MF
Nilón	MF
Poliacetato de vinilo	M
Poliacrilamida	F
Poliacrilonitrilo	MF
Polialcohol vinílico	F
Policarbonato	F
Polietileno	MF

Poliestireno	MF
Poliformaldehído (resina de acetal)	MF
Polimetacrilato de metilo	F
Polioxietileno	F
Polipropileno	MF
Poliuretano, espuma	MF
Poliuretano, espuma ignífuga	MF
Propionato celulosa	F
Sacarosa	F
Salicilanilina	F
Saliclico, ácido	MF
Silicio	D
Soja, harina	M
Soja, proteína	F
Tántalo	M
Titanio	MF
Torio	MF
Uranio	MF
Urea	D
Urea formaldehído, polvo de molienda	F
Vitamina B, monohidratada	F
Vitamina C	F
Zinc	D
Zirconio	F
Vapores:	
Dicloro etileno	D
Dicloro propileno	M
Acetona	MF
Acetileno	MF
Alcohol metílico	MF
Alcohol etílico	MF
Alcohol isopropílico	MF
Alcohol butílico	MF
Disulfuro de carburo	MF
Éter	MF
Etileno	MF
Gasolina	MF
Hidrocarburos	MF
Hidrógeno	MF
Metil-etil-cetona	MF

**Fuente:** Asociación de Ingenieros Industriales de  
Cataluña.

**Comisión técnica de urbanismo.**

Nota: D = débil  
M = moderado  
F = fuerte  
MF = muy fuerte



Valores Ti (temperatura de inflamación en °C) I inflamabilidad)  
R (reactividad)

Pc (potencia calorífica en  $\frac{\text{Mcal}}{\text{Kg.}}$ )

Producto	Ti	Pc	I	R
Aceite de olivo	225	10	1	0
Aceite de pino	77	10	2	0
Aceite de ricino	229,4	10	1	0
Aceite de soja	282,2	10	1	0
Acetaldehído	-37,8	5,85	4	2
Acetato de etilo	-4,4	5,61	3	0
Acetato de metilo	-10	1,88	3	0
Acetona	-17,8	7,49	3	0
Acetonitrilo	55,6	6,98	3	1
Acetileno	GAS	11,58	4	3
Ácido acético	42,8	3,14	2	1
Ácido acrílico	54,4	4,25	2	2
Ácido adípico	196,1	5,3	1	—
Ácido benzoico	121,1	6	1	—
Ácido butírico	71,7	5,47	2	0
Ácido cianhídrico	-17,8	—	4	2
Ácido esteárico	196,1	—	1	0
Ácido fórmico	68,9	1,14	2	0
Ácido oleico	188,9	8,77	1	0
Ácido tartárico	210	1,62	1	0
Acrilato de etilo	15,6	—	3	2
Acrilato de metilo	-2,8	—	3	2
Acrlonitrilo	0	—	3	2
Alcohol alílico	21,1	—	3	1
Alcohol n-butílico	28,9	8	3	0
Alcohol etílico	12,8	6,45	3	0
Alcohol metílico	-18	4,68	4	0
Alcohol isopropílico	12	7,2	3	0
Alcohol propílico	22	7,29	3	0
Aldehído fórmico	GAS	4,11	4	0
Aldehído propílico	-9	6,93	3	1
Amoníaco	GAS	—	1	0
Anhídrido acético	54	3,92	2	2
Anhídrido ftálico	152	5,14	1	0
Anhídrido propiónico	59	5,33	2	1
Anilina	70	8,32	2	0
Antraceno	121	9,22	1	—
Benceno	-17	9,61	3	0
Benzaldehído	64	7,62	2	0
Monobromo benceno	51,1	—	2	0
Bromuro de etilo	-20	2,88	3	0
Bromuro de metilo	—	1,77	1	0
1.3. Butadieno	GAS	—	4	2
Butano	GAS	10,76	4	0
Cera mineral	113	10	1	0
Cera de parafina	214	10	1	0
Ciclohexano	-20	10,4	3	0
Ciclopentano	7	10,42	3	0
Monoclorobenceno	29	—	3	0
Cloropreno	-20	10,5	3	0
Cloruro de acetilo	4	—	3	0
Cloruro de bencilo	67,2	5,38	2	1
Cloruro de n-butilo	-9,4	—	3	0
Cloruro de etilo	-50	4,5	4	0
Cloruro de metilo	GAS	2,94	4	0
Cloruro de n-propilo	-17,8	5,67	3	0
Cloruro de vinilo	GAS	—	4	1
Colodión	-17,8	4	4	0
Cumeno	43,9	9,85	2	0
n-Decano	46,1	10,5	2	0
Deuterio	GAS	—	4	0
o-Diclorobenceno	66,1	4,42	2	0
p-Diclorobenceno	65,6	—	—	—
1.1. Dicloroetano	-5,6	2,48	3	0

<i>Producto</i>	<i>Ti</i>	<i>Pc</i>	<i>I</i>	<i>R</i>
1.2. Dicloroetano	13,3	2,52	3	0
1.1. Dicloroetileno	-17,8	—	4	2
1.2. Dicloroetileno	6,1	—	4	2
1.2. Dicloropropano	15,6	—	3	0
1.2. Dietanolamina	151,7	—	1	0
Dietilamina	-17,8	9,01	3	0
Dietil cetona	12,8	7,93	3	0
Dietilen glicol	123,9	—	1	0
Dietilentriamina	101,7	—	1	0
Difenilamina	152,8	9,01	1	0
Difenilo	112,8	9,53	1	0
Dimetilamina	GAS	4,42	4	0
Dimetil glicol	40	4,02	3	0
2.3. Dimetil pentano	- 6,6	10,62	3	0
0. Dinitro benceno	150	4,02	1	4
Dipenteno	45	10,2	2	0
Epicloridrina	40,6	—	2	1
Estireno	32,2	10	3	2
Etano	GAS	11,2	4	0
Éter butílico	25	—	1	0
Éter etílico	-45	8,08	4	0
Éter metílico	GAS	6,86	4	0
Éter de petróleo	-17,8	10	4	0
Éter vinílico	-30	—	3	2
Etil amina	-17,8	8,24	4	0
Etil benceno	15	9,78	3	0
Etil ciclohexano	35	—	3	0
Etilenglicol	111,1	4,02	1	0
Etileno	GAS	11,07	4	2
Fenilhidracina	89	7,41	2	0
Fenol	79	7,44	2	0
Formiato de etilo	-20	—	3	0
Formiato de metilo	-18,9	—	4	0
Ftalato de dibutilo	157	—	1	0
Furfural	60	5,6	2	1
Gasolina no. 56-60	-42,8	10	3	0
Gasolina no. 73	-42,8	10	3	0
Gasolina no. 92	-43	10	3	0
Gasolina no. 100	-43	10	3	0
Glicerina	160	4,3	1	0
N-heptano	- 3,9	10,63	3	0
N-hexano	-21,7	10,66	3	0
Hidrógeno	GAS	28,5	4	0
Hidroquinoma	165	5,92	—	—
Isobutano	GAS	10,85	4	0
Isohexano	-28,9	—	3	0
Iso pentano	-51,1	10,75	4	0
Isopreno	-53,9	—	4	1
Keroseno	37,8	10	2	0
Lanolina	237,8	—	1	0
Metacrilato de metilo	10	—	3	2
Metano	GAS	11,83	4	0
Metilamina	GAS	9,63	4	0
Metil butil cetona	22,35	8,3	3	0
Metil propil cetona	7,2	7,93	3	0
Metil vinil cetona	- 6,6	—	3	2
Naftaleno	78,9	9,29	2	0
Nicotina	—	—	1	0
Nitrobenceno	87,8	5,79	2	0

Producto	Ti	Pc	I	R
Nitroetano	27,8	3,94	3	3
Nitroglicerina	EXPLOTA	1,51	2	4
Nitrometano	35	2,52	3	4
O-Nitrotolueno	106,1	6,28	1	4
m-Nitrotolueno	106,1	6,28	1	4
p-Nitrotolueno	106,1	6,28	1	4
Nonano	31,1	—	3	0
Octano	13,3	10,57	3	0
Oxido de carbono	GAS	2,2	4	0
Oxido de etileno	-17,8	6,38	4	0
Pentano	-40	10,67	4	0
$\alpha$ Pineno	32,8	—	3	0
Piperidina	16,1	9,02	3	3
Plomo tetraetilo	93,3	—	3	3
Propano	GAS	10,98	4	4
Propileno	GAS	10,92	4	1
Tetradecano	100	—	1	0
Tolueno	4,4	8,59	3	0
Tributilamina	86,1	9,58	2	0
Tricloroetileno	—	—	1	0
Triclorobenceno	98,9	—	1	0
Triclorosilano	-6,6	—	4	1
Trietil amina	-6,6	9,45	3	0
Trietilen glicol	176,7	—	1	0
Trimetil amina	GAS	8,98	4	0
Undecano	65	—	2	0
O-Xileno	32,2	9,7	3	0
m-Xileno	28,9	9,7	3	0
p-Xileno	27,2	9,7	3	0

Nota.— Significado de los valores de las escalas I y R:

- I
- 4 Gases muy inflamables, líquidos muy volátiles y materiales que en forma de polvo o niebla forman mezclas explosivas dispersadas en el aire.
  - 3 Líquidos cuya emisión de vapores en condiciones normales de temperatura es suficiente para formar mezclas inflamables. Sólidos que por sus características pueden autoinflamarse en el aire a temperaturas normales.
  - 2 Líquidos y sólidos que deben ser moderadamente calentados antes de que su emisión de vapores pueda dar lugar a mezclas inflamables.
  - 1 Líquidos y sólidos que arden con considerable precalentamiento.
  - 0 Materiales que no se queman.
- R
- 4 Materiales que en sí son capaces de producir descomposiciones o reacciones detonantes o explosivas a temperatura y presión normales. Incluye materiales que pueden dar estas reacciones por golpes o shock térmico.
  - 3 Materiales que son capaces de producir descomposiciones o reacciones detonantes o explosivas con un fuerte aporte energético inicial.
  - 2 Materiales que son inestables y pueden reaccionar mediante un aporte de energía o adición de productos que reaccionen violentamente con él, habitualmente no detonan.
  - 1-0 Materiales habitualmente estables.

Fuente: Asociación de Ingenieros Industriales de Cataluña.

Comisión Técnica de Urbanismo.

#### **V.8.3.2.1. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TALLERES Y LOCALES DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS, REPUESTOS Y MAQUINARIA AUXILIAR**

1. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación en aquellos locales con frente a vías que por su tránsito o características singulares así lo aconsejen.

Asimismo se prohibirá este tipo de instalaciones en vías interurbanas (salvo existencia de vía de servicio) y en las vías principales de la estructura viaria.

2. No se permite la instalación de talleres en sótanos o semisótanos si no están conectados con la planta baja. Se exceptúan las instalaciones de lavado y engrase y talleres anexos a aparcamientos públicos subterráneos.

3. La altura libre mínima para la existencia de talleres de reparación, lavado y engrase en este tipo de instalación en sótano será de 2,60 m.

4. Cumplirán las condiciones vigentes de protección de incendios NBE-CPI/96.

5. Dispondrán de un conducto de ventilación independiente de 30 cm. de diámetro mínimo.

6. Cumplirán las condiciones del tipo AP.2 que les fueran de aplicación así como las del uso comercial.

7. Deberán contar con 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de taller y 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de oficinas.

Los talleres en que se realicen operaciones de pintura se conceptuarán como industrias a todos los efectos y deberán contar con cabinas adecuadas para llevar a cabo el pintado, que deberán contar con un sistema de extracción de aire conexionado a chimeneas que cumplan lo dispuesto en estas Normas.

#### **V.8.3.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO LOCALES DE EXPOSICIÓN O VENTA DE VEHÍCULOS, REPUESTOS O MAQUINARIA AUXILIAR**

Deberán cumplir las condiciones del tipo AP.2 y del uso comercial que les fueran de aplicación.

Deberán prever una reserva de aparcamiento de 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

### **V.8.3.3. TERCIARIO INDUSTRIAL.**

Definición.- Corresponde a actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de Oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores, etc.

Condiciones.- Un edificio de terciario industrial no podrá contener más de una actividad independiente por parcela.

Se estará a las condiciones del uso terciario de oficinas y del uso industrial en lo que le fueran de aplicación.

Aparcamiento. Se reservará una plaza por cada 50 m2 de instalación.

## **ARTÍCULO V.9. USO RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES**

### **ARTÍCULO V.9.1. DEFINICIÓN**

Corresponde a los espacios e instalaciones dedicados al paso o a la estancia de vehículos o peatones.

### **ARTÍCULO V.9.2. USOS PORMENORIZADOS**

Definición.-

Aparcamiento. Comprende los espacios e instalaciones destinados a la estancia de vehículos. Se distinguen cinco categorías:

Clasificación.-

- AP-1. Aparcamientos en superficie
  - 1.1. Anexos a red viaria.
  - 1.2. No incluidos en viario.
- AP-2. Garajes
  - 2.1. En subterráneo.
  - 2.2. En planta baja.
- AP-3. Aparcamientos mecánicos.
- AP-4. Aparcamientos en plantas superiores a la baja.

## ARTÍCULO V.9.3. CONDICIONES PARTICULARES

### V.9.3.1. AP.1.

a) En vía pública.

El Plan General incluye un plano de secciones viarias que deben considerarse indicativas, siendo los proyectos de urbanización o de obras de urbanización los que incluyan el diseño definitivo.

Los aparcamientos en vías interurbanas vendrán regulados por la legislación vigente sobre carreteras.

En vías urbanas, deberán ejecutarse orejones en las intersecciones de viario con objeto de delimitar claramente la franja de aparcamiento si existiere. Caso de que no existieran, deberán señalizarse las zonas prohibidas y aquellas en que se admite el aparcamiento.

A efectos de cálculo de número de plazas de aparcamientos se entenderá que una plaza en línea tiene una anchura de 2 m. y una longitud de 5 m. y una plaza en batería o espina una anchura de 2,30 m. y una longitud de 4,80 m.

b) En superficie no incluidos en viario público.

b.1) Dimensiones.

b.1.1) Dimensiones de las plazas:

<b>Vehículo Tipo (1)</b>	<b>Dimensiones del vehículo Tipo (m x m)</b>	<b>Dimensiones de la Plaza (m x m )</b>
Motocicleta (2)	0,8 x 2,1	1,25 x 2,25 mínimo 1,50 x 2,50 máximo
Turismo	1,6 x 3,7	2,30 x 4,80 mínimo
Vehículo industrial ligero	1,7 x 4,2 2,1 x 5,9	3,00 x 5,50 máximo 2,70 x 7,00 mínimo (Altura: 3 m.) 3,50 x 7,50 máximo
Vehículo industrial semipesado	2,5 x 9,0	3,00 x 9,00 mínimo (Altura: 4 m.) 4,00 x 10,00 máximo

Camión rígido (3 ejes). Autocar	2,5 x 12,0	3,30 x 13,00 mínimo (Altura: 4 m.) 3,50 x 15,00 máximo
Vehículo articulado	2,5 x 15,0	3,50 x 16,00 mínimo (Altura: 4,50 m.) 4,00 x 17,00 máximo
Vehículo de Minusválidos (3)		3,30 x 4,50 mínimo 3,50 x 5,00 máximo
Aparcamiento en boxes		2,80 x 5,00 mínimo 3,20 x 5,50 máximo

En línea.-

Anchura: mínimo 2,25 m. (nunca mayor de 2,40)

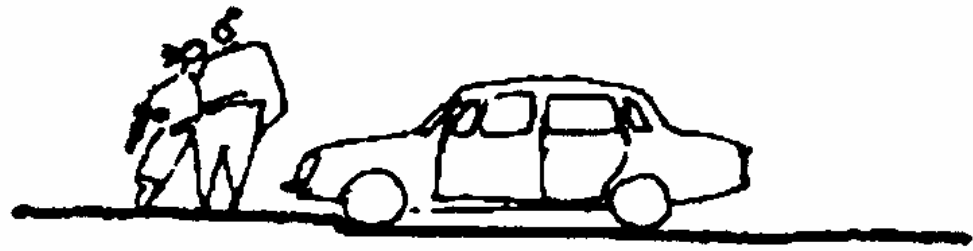
Longitud: mínimo 4,50 m. (nunca mayor a 5,50 m.)

(anchura del carril de maniobra 3 a 3,25 m.)

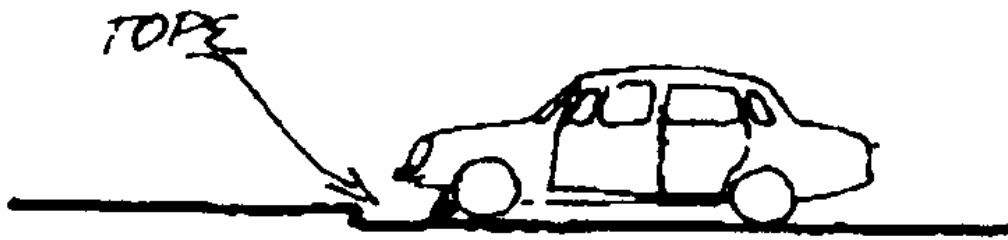
En batería.-

Ángulo de Aparcamiento	Longitud con bordillo como tope d1	Longitud sin bordillo como tope d2	Carril de maniobra mínimo	recomendable
30	3,60 m.	3,80 m.	3 m.	3 m.
45	4,10 m.	4,40 m.	3 m.	3,20 m.
60	4,40 m.	4,80 m.	3,50 m.	4,00 m.

Plazas para minusválidos.- 3,60 ml. de anchura por 5,00 ml. de longitud. La proporción será como mínimo de una plaza por cada 50 plazas o fracción (Art. 18 Ley 8/1993).



PLAZA CON EL BORDILLO COMO TOPE



PLAZA SIN EL BORDILLO COMO TOPE

b.1.2) Dimensiones del conjunto:

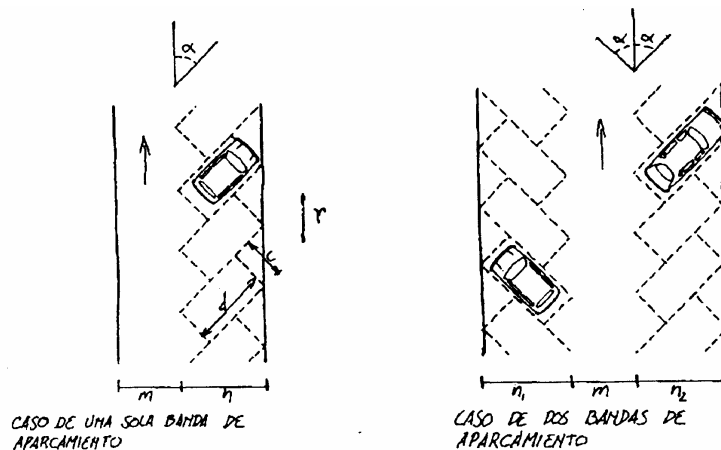
Ángulo del aparcamiento	Tipo de dimensión	Distancia lineal entre plazas (r)	Caso de una sola banda de aparcamiento			Caso de dos bandas de aparcamiento			
			Calle m	Banda n	Total	Banda1 n1	Calle m	Banda2 n2	Total
30°	Mínimo	4,80	3,00	3,60	6,60	3,60	3,00	3,60	10,20
	Recomendado		3,00	3,80	6,80	3,80	3,00	3,80	10,60
45°	Mínimo	3,39	3,00	4,10	7,10	4,10	3,00	4,10	11,20
	Recomendado		3,20	4,40	7,60	4,40	3,20	4,40	12,00



Ángulo del aparcamiento	Tipo de dimensión	Distancia lineal entre plazas	Caso de una sola banda de aparcamiento			Caso de dos bandas de aparcamiento			
60°	Mínimo	2,76	3,50	4,40	7,90	4,40	3,50	4,40	12,30
	Recomendado		4,00	4,80	8,80	4,80	4,00	4,80	13,60
Combinación de línea y banda a 45°.	Mínimo	---	---	---	2,00	3,00	4,10	9,10	
	Recomendado	---	---	---	2,25	3,20	4,40	9,85	
90°	Mínimo	2,25	4,50	4,50	9,00	4,50	5,00	4,50	14,00
	Recomendado	2,40	5,00	5,00	10,00	5,00	6,00	5,00	16,00

Fuente: Ministerio de Fomento.

#### Aparcamiento grandes vehículos



Tipo de vehículo	A	B	C
Dimensiones	Articulado (m.)	Rígido (m.)	Rígido (m.)
L - Longitud del vehículo	15,00 m.	12,00 m.	9,00 m.
l <sub>1</sub> - Longitud aparcamiento en batería	18,30 m.	15,30 m.	12,30 m.
l <sub>2</sub> - Longitud aparcamiento en espina	12,95 m.	10,60 m.	8,70 m.
S - Ancho del aparcamiento	3,50 m.	3,50 m.	3,50 m.
W - Ancho del vehículo	2,50 m.	2,50 m.	2,50 m.
a - Ancho de la calzada	10,30 m.	7,50 m.	6,70 m.
Superficie media plaza (considerando zonas comunes)	125 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> .	85 m <sup>2</sup> .

## b.2) Condiciones.

- b.2.1) Un diseño correcto de accesos, calles interiores, pasillos, etc. que garanticen el movimiento normal y fluido de los vehículos y peatones en modo exento de peligrosidad.
- b.2.2) La no interferencia con los itinerarios rodados y peatonales sobre espacios de carácter público, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas señaladas en el punto anterior.
- b.2.3) La integración en el paisaje urbano propio de la zona donde se localicen. A estos efectos se dispondrán los elementos urbanos necesarios tales como taludes ajardinados, plantaciones de arbolado (1 árbol cada 3 plazas) y mobiliario urbano.
- b.2.4) La superficie máxima de ocupación por instalaciones subsidiarias de las de aparcamiento será del 5% de la superficie total. En caso de aparcamientos descubiertos en superficie deberán utilizarse materiales desmontables que aseguren la provisionalidad de la edificación. No se admitirán materiales de fábrica ni aquellos que exijan cimentación bajo rasante.
- b.2.5) Se podrá autorizar la colocación de marquesinas o elementos de protección de los vehículos siempre que su diseño se adapte a las características del paisaje urbano en que se integra.
- b.2.6) Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación y mantenimiento de vehículos así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que suponga un potencial peligro de combustión.
- b.2.7) Deberá contar con instalación de alumbrado con el nivel existente en el alumbrado público contiguo y de recogida de aguas pluviales y vertido a la red general de saneamiento.
- b.2.8) Habrán de señalizarse mediante luminosos los accesos y salidas del aparcamiento.
- b.2.9) En aparcamientos de bicicletas, cada plaza de estacionamiento de bicicletas deberá estar provista de los elementos necesarios para el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo. El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo. El tamaño de la plaza será de 0,60 m. x 2,00 m.

### V.9.3.2. AP.2. Garajes.

#### a) Generalidades.

1. La instalación de uso de garajes-aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanística singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

#### b) Accesos.

1. Se prohíbe el acceso directo rodado desde las vías interurbanas, excepto los de categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.
2. Los garajes-aparcamientos, cuando sean para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, podrán utilizar como acceso peatonal el portal del inmueble.
3. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de 3 metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m<sup>2</sup> el ancho mínimo de acceso será de 4,50 m. o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de 3 m. cada uno.
4. En los garajes-aparcamientos de más de 200 coches, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros, y deberán tener además una salida peatonal directa.
5. Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12% medida en la línea media. Su anchura mínima será de 3 m. medido en el eje. El radio de curvatura en el eje será superior a 6 m. El espacio de espera será como mínimo de 5 m. con pendiente del 2%.

En viviendas unifamiliares se permite:

- Un tramo de 1,5 m. con pendiente del 10%
- Un tramo de 2,5 m. con pendiente del 25%
- Un tramo de 1,5 m. con pendiente del 15%.

Los acuerdos serán estudiados en forma que no se afecten los bajos de los vehículos (ver figura V.1).

Excepto en viviendas unifamiliares, la puerta de entrada deberá ubicarse a 4,50 m. de la alineación oficial, sin perjuicio de la posibilidad de instalación de una verja en dicha alineación, que deberá estar abierta durante el día o ser de apertura automática.

6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción, el espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros.

7. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

c) Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento medida a caras exteriores de pilares la indicada para aparcamientos en superficie.

No se consideran plaza de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.

Se numerarán y singularizarán las plazas de aparcamiento y pasillos de acceso de los vehículos, unas y otras figurarán en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

d) Anchura de calles interiores.

La anchura mínima de las calles interiores de acceso a las plazas de aparcamiento será la indicada para la categoría AP.1.

e) Altura.

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto, excepto cuando existan plazas de aparcamiento para vehículos industriales ligeros y semipesados.

f) Aseos.

Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un inodoro con lavabo para caballeros y otro para señoras.

Los de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán de dos inodoros con lavabo, para caballeros e igual para señoras.

Los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción, para señoras y caballeros.

g) Escalera.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro para garajes-aparcamientos de hasta 6.000 metros cuadrados y superior a 1,30 m. en los de mayor superficie.

h) Construcción.

1. Cumplirán las condiciones vigentes sobre protección de incendios.

2. Para que comunicase el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados en el inmueble, éstos deberán tener acceso propio independiente del garaje y dispondrán de un vestíbulo adecuado de aislamiento. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI/96.

3. En el interior de los garajes-aparcamientos sólo se permitirán los talleres de lavado y engrase. Podrán permitirse los talleres de reparación cumpliendo las condiciones legales que les fuesen de aplicación cuando se tratase de aparcamientos que formen parte de complejos comerciales, terciarios o productivos.

i) Ventilación.

0. Se entiende por ventilación la eliminación de vapores o gases nocivos producidos en el desarrollo de la actividad autorizada. Debe considerarse con independencia de los huecos que puedan existir para iluminación o entrada de aire del exterior.

La ventilación deberá ser suficiente para asegurar que en ningún punto del local se pueda producir acumulación de contaminantes superiores a los límites autorizados en el Anexo II del RAMINP, debido al funcionamiento de los vehículos.

1. La ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala la normativa vigente.

2. Se entiende por ventilación natural la que se realiza a través de huecos o chimeneas de uso exclusivo para este fin, distribuidos de forma que exista una sección neta de evacuación de un metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de garaje, no computándose a estos efectos los huecos o puertas de acceso.

Salvo en los edificios exclusivos para este uso, no se permitirá que la ventilación se realice por huecos en fachada, pudiendo hacerse por conductos o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego.

3. Se entiende por ventilación forzada la instalación mecánica capaz de realizar seis renovaciones/hora del volumen del garaje-aparcamiento.

Las instalaciones de ventilación forzada deberán asegurar un mínimo de 6 renovaciones/hora o un caudal equivalente a 15 m<sup>3</sup>/hora metro cuadrado, eligiendo siempre el más desfavorable.

La instalación será accionable manual y automáticamente por detectores de monóxido de carbono (CO), que existirán en la proporción de un detector por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de garaje o fracción con un mínimo de aparatos por planta y se situarán estratégicamente en los puntos donde presumiblemente se produzca mayor acumulación de gases y entre 1,50 y 2 m. de altura respecto al suelo.

Cada local deberá contar con una toma de muestras cada 300m<sup>2</sup> de superficie o fracción.

Las rejillas de aspiración de los conductos se distribuirán de forma que existan dos por cada cuadrado de 15 m. de lado en que idealmente pudiera dividirse el garaje.

La evacuación se hará por patios o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro la altura máxima del edificio.

La maquinaria de extracción de humos se colocará sobre soportes elásticos o antivibratorios y las conexiones del extractor con la chimenea se efectuarán mediante manguetón elástico o similar para evitar la transmisión de vibraciones.

4. Los conductos de ventilación serán de uso exclusivo y construidos con elementos resistentes al fuego que, estarán separados como mínimo 15 m. de la fachada más próxima, siempre que la desembocadura del conducto de ventilación se encuentre a una cota inferior que la pieza habitable más próxima.

En caso de desembocar dichos conductos o chimeneas en espacios de uso público, además de lo anterior deberán tener una protección que los haga inaccesibles al público y una altura mínima sobre el suelo de 2,50 m.

5. Los aparcamientos independizados mediante boxes, tendrán en la puerta de acceso una rejilla antiretorno situada en la parte superior, ocupando toda la longitud de la puerta y con altura mínima de 60 cm.

Los conductos de ventilación forzada del garaje no tendrán salida dentro de los boxes.

Cuando desde el box se accede a una vivienda y/o local se requerirá un vestíbulo estanco en ambas estancias comunicadas. La puerta de acceso al “box” tendrá una resistencia al fuego mínima de 2 horas.

j) Calefacción.

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

k) Iluminación.

1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado de emergencia.

2. Cuando haya que utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

l) Queda prohibido también todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos, salvo las especificadas en el apartado i)3.

m) Cuando se trate de Garajes en edificios construidos con anterioridad a la aprobación del Plan, no será exigible el cumplimiento estricto de lo dispuesto en relación a la anchura de los accesos, el espacio de espera anterior a la rampa y la inclinación de la misma.

### **V.9.3.3. AP.3. Aparcamientos mecánicos.**

Definición.- Se denominan aparcamientos mecánicos aquellos en los que el ingreso y salida del vehículo se produce por medios mecánicos auxiliares, no existiendo vías de acceso de vehículos o peatones interiores al aparcamiento sino un sistema de montacoches mecanizado y controlado por ordenador.

Condiciones.- El sistema de aparcamiento deberá estar autorizado por la Consejería de Industria, requiriendo expreso certificado de dicho organismo.

La empresa constructora deberá contar con la acreditación suficiente para su ejecución.

Las condiciones de dimensión fijadas para AP.1, no son de obligado cumplimiento en este tipo de aparcamientos.

### **V.9.3.4. AP.4. Aparcamientos en plantas superiores a la baja.**

Se estará a lo dispuesto en el tipo AP.2.

#### **ARTÍCULO V.9.4. ESTACIONES DE MERCANCÍAS**

Definición.- Comprende los espacios destinados a la carga, descarga y almacenamiento de mercancías.

Condiciones.- Se estará a lo dispuesto en las condiciones de uso industrial y de almacenes que les fuesen de aplicación.

Su regulación se establece en proyecto específico debido a la singularidad y trascendencia del uso.

#### **ARTÍCULO V.9.5. ESTACIONES DE AUTOBUSES**

Definición.- Comprende los espacios destinados a la parada o estancia de vehículos de transporte colectivo.

Condiciones.-

1. Su regulación se realizará mediante la Ordenanza Particular de la zona en que se ubique.

2. Serán tolerables todos aquellos usos terciarios relacionados directamente con el servicio público principal, con la limitación de superficie correspondiente a un grado de compatibilidad máximo del 35%, para la totalidad de los usos complementarios.

3. Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con almacenamiento de combustibles, aceites, grasas y cualquier material que suponga un potencial peligro de ignición.

4. Las actividades ligadas a la conservación o mantenimiento de vehículos deberán estar físicamente separadas del resto de usos, debiéndose ajustar en condiciones particulares a lo establecido para el uso global productivo y pormenorizado de talleres y almacenes.

#### **ARTÍCULO V.9.6. ESTACIONES DE FERROCARRIL**

Definición.- Comprende los espacios e instalaciones destinados a carga y descarga de viajeros o mercancías en el ferrocarril.



Condiciones.-

A) Condiciones de las estaciones de viajeros.

La singularidad del uso de estación de ferrocarril hace que su regulación se establezca desde el proyecto de obra de edificación sin que se limiten tolerancias de usos que justificadamente se localicen como de apoyo o complemento al uso principal ferroviario.

B) Condiciones de las estaciones de mercancías.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso industrial y de almacenes que les fueren de aplicación.

### **ARTÍCULO V.9.7. ESTACIONES DE SERVICIO**

Definición.- Comprende los espacios e instalaciones para suministro de carburante.

Condiciones.-

1. Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2. Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (Garaje-Aparcamiento).

3. Se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.

4. Se admiten las pequeñas instalaciones de alimentación y complementos con superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>, reguladas por las condiciones del uso comercial.

### **ARTÍCULO V.9.8. RED DE FERROCARRIL**

Definición.- Comprende las líneas de ferrocarril con su franja de protección destinada al tránsito o maniobra de estos vehículos.

Condiciones.- Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. Se prohíben dentro del término municipal la instalación de depósitos de almacenaje de combustible o materiales inflamables.

## ARTÍCULO V.9.9. RED VIARIA TRÁFICO NO MOTORIZADO

Definición.- Comprende el conjunto de las vías destinadas al tráfico peatonal y de vehículos sin motor.

### V.9.9.1. Condiciones red viaria peatonal.

1. Los espacios mínimos requeridos para movimientos peatonales serán los siguientes:

Tipo	Anchura recomendable (m)	Anchura mínima (m)
Movimiento de una persona	0,75	0,60
Una persona con cochecito	0,90	0,80
Cruce de dos personas	1,00	0,90
Dos personas en paralelo	1,30	1,10
Dos personas con niño	2,25	1,80
Persona con cochecito y niño	1,25	1,15
Cruce de minusválido y persona con cochecito	1,80	1,70
Dos personas con paraguas	2,40	2,00

Fuente: Ministerio de Fomento.

2. En base a lo anterior el ancho mínimo de la acera en función del tipo de vía será el siguiente, salvo disposición en contrario en las condiciones de urbanización o instrucción técnica que pueda redactarse:

1,5 m. (ancho mínimo)	Calle de viviendas unifamiliares.
1 m.	Calles industriales.
2,50 m. a 3 m.	Calles locales residenciales.
3 m. a 5 m.	Calles comerciales.
5 m. a 7 m.	Grandes Avenidas.

3. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%) debiendo, en este caso contar con pavimento antideslizante.

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de treinta (30) centímetros.

c) Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas de acuerdo con la legislación vigente sobre supresión de Barreras Arquitectónicas en las Vías y Espacios Públicos, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella máxima de treinta y cinco (35) centímetros, contrahuella mínima de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

4. Las pendientes en pasarelas y pasos subterráneos será como máximo del 10%.

5. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles. Los anchos en relación con las plantaciones serán las indicadas en los cuadros adjuntos. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Para aceras de 2,50 e incluso menor anchura podrá autorizarse la plantación de arbustos o árboles de pequeño tamaño en alcorques de rejilla o similares.

Anchura recomendada de la acera en función de los árboles

	A	B	ANCHO TOTAL MÍNIMO DE ACERA
1 Fila de árboles	2,5 a 4 m.	-	3 a 5 m.
2 Filas al tresbolillo	2,5 a 4 m.	3 a 6 m.	5 a 10 m.
2 Filas en paralelo	2,5 a 4 m.	4 a 8 m.	7 a 12 m.
3 Filas al tresbolillo	2,5 a 4 m.	3 a 6 m.	9 a 16 m.
3 Filas en paralelo	2,5 a 4 m.	4 a 8 m.	15 a 20 m.

A.- Distancia eje hilera a fachada

B.- Distancia entre ejes de hileras

## 6. Capacidad de las vías

Recomendable:	500 personas/hora y metro de ancho.
Admisible:	1.400 personas/hora y metro de ancho.
Hora punta:	2.000 personas/hora y metro de ancho.
Capacidad límite:	3.500/4.000 personas/hora y metro de ancho.

## 7. Cálculo de consumo de espacio para mobiliario urbano

Terrazas de bares:	mesa y sillas 2 m x 2 m.
Cabinas teléfonos:	ancho 1,20. Superficie ocupada 1,5 m <sup>2</sup> .
Paradas de autobuses:	ancho 1,40 a 2 m. Superficie ocupada 4,20 a 12 m <sup>2</sup> .
Alcorques:	1 m x 1 m.
Bancos:	ancho 0,5 a 0,7 m. longitud 1,20 a 2,00 m.

## V.9.9.2. CONDICIONES RED VIARIA TRÁFICO NO MOTORIZADO

### 1. Anchura de vías

Carril bici (integrado en calzada)	un sentido	1,60 - 2,00 m.
	dos sentidos	2,40 - 3,20 m.
Pista bici (Segregado de calzada)	un sentido	1,60 - 1,80 m.
	dos sentidos	2,20 - 3,00 m.
Vía de coexistencia bicicleta peatón		3,00 - 3,25 m.

## 2. Pendientes

Pendientes < 2%	Longitud Sin límite
2%	500 m.
3%	150-250 m.
4%	80-150 m.
5%	50-80 m.

## 3. Radio de vías urbanas

$$R = 0,24 V + 0,41$$

siendo

R = Radio de vía urbana en m.

V = Velocidad en Km/hora.

## 4. Dimensiones plaza de aparcamiento

Anchura: 0,60 m.

Longitud: 2,00 m.

## **ARTÍCULO V.9.10. RED VIARIA DE VEHÍCULOS**

Definición.- Comprende el conjunto de las vías destinadas al paso de vehículos.

Condiciones.-

### **1. Calles compartidas**

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal. El pavimento se diseñará en forma que exista siempre una separación mínima entre vehículo y edificación de 0,60 m.

4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

6. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos o convenientemente protegidos con ajardinamiento y mobiliario.

7. Se protegerán las entradas a edificios y garajes que no podrán situarse a menos de 10 m. de una intersección.

## **2. Transporte en Plataforma Reservada**

1. Se entiende por transporte en plataforma reservada el que discurre por una banda específicamente diseñada para tal fin, normalmente sobre carriles, y a cuyos vehículos se da preferencia en el tránsito.

2. El Ayuntamiento podrá diseñar el sistema de recorridos del transporte en plataforma reservada por los lugares que estimase oportuno.

3. El Ayuntamiento redactará la normativa técnica y de diseño en función de las características del sistema que se adopte. A título indicativo para la solución del diseño de las vías por las que se propone que transcurran, se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes: la reserva deberá de tener una banda de una anchura no menor que seis (6) metros para una circulación en los dos sentidos, a la que habrá que sumar el espacio necesario para la disposición de los postes de sustentación de los cables eléctricos; la pendiente no deberá superar el cinco por ciento (5%) admitiéndose sólo puntualmente porcentajes de hasta siete por ciento (7%); y se preverán los espacios necesarios para la espera y acceso de los usuarios.

### 3. Vías de vehículos

#### *A) Determinaciones de diseño.*

##### 1) Radios de giro según tipo de vehículo

Tipo vehículo	Radio interior (m.)	Radio exterior (m.)	Subancho (m.)
Ligero tamaño medio	3,4	5,80	0,35
Ligero gran tamaño	6	8,85	0,40
Microbús	8	11,40	0,60
Camión dos ejes, rígido	8,5	12,50	0,70
Camión tres ejes, rígido (autobús)	10	13,60	1,40
Vehículo articulado	8	12-13,50	0,36

##### 2) Radio mínimo de curvas según velocidad

Velocidad	Radio
60 Km./h.	120 ml.
50 Km./h.	75 ml.
40 Km./h.	45 ml.
30 Km./h.	25 ml.

##### 3) Peraltes

Los peraltes estarán comprendidos entre el 2 y el 4% según las siguientes fórmulas:

$$\text{Peralte \%} = \frac{0,319 V^2}{R}$$

V = Velocidad de diseño con Km/h.

R = Radio en metros.

4) Radio en cruces

Calles locales: 6 a 8 m. mínimo de 3 a 5 m.

Calle local y colectiva. 10 a 12 m. mínimo de 6 a 8 m.

Calle colectiva y Avda.: 15 m. mínimo 8 m.

En calles zonas industriales: 18 m. Mínimo 15 m.

En rotondas: radio de entrada 12 a 15 m. en vías colectivas, 25 m. en Avenidas.

El Ayuntamiento podrá autorizar una reducción no superior al 25% en aquellos cruces en que circunstancias excepcionales lo justifiquen.

5) Distancia mínima de visibilidad en los accesos a intersecciones con viario estructurante:

30 metros.

6) Pendientes máximas según tipo de vía

Principales avenidas: 4-7%

Vías locales resid.: 4-7%, excepcionalmente hasta el 12-15%

Vías industriales: 4-6%

Pasos elevados: 5-7% (valor límite 10%)

Intersecciones: 7%, con buena visibilidad 6%.

7) Acuerdos verticales

Longitud de la Curva:  $L = K_v \cdot 0$

Siendo  $K_v$  parámetro cuadro adjunto.

Ø Diferencias algebraicas en tanto por uno entre las pendientes de las rasantes entrante y saliente.

Cuadro (Ver figura V.2):

Velocidad de Cálculo (Km./h)	60	50	40	30
Acuerdo convexo (cresta) $K_v =$	1.400	750	300	100
Acuerdo cóncavo (valle) $K_v =$	1.000	600	200	100
Longitud mínima acuerdo L (en m.)	60 m. 35 m.	50 m. 30 m.	40 m. 25 m.	30 m. 20 m.



## 8) Dimensiones de carriles recomendados

Vías principales: óptimo 3,50 m.; mínimo 3 m.

Vías industriales vehículos pesados: 3,50 a 3,75 m.

Vías locales: 3,25 a 3 m.; excepcionalmente 2,50 a 2,75 m.

Carril derecho grandes vías: 3,50 a 3,75 m.

Carril bus: 3,30 m. mínimo 3,00 m.

Carriles auxiliares de giro: mínimo 2,70 m. (en vías rápidas 3,50 m.)

## 9) Bordillos

Tendrán una altura mínima de 14 cm. sobre la calzada más próxima.

En los vados de itinerarios no motorizados la altura se reducirá a 2 cm., y el pavimento será antideslizante.

## 10) Capacidad del viario urbano

La capacidad de una vía puede calcularse de forma simplificada aplicando la siguiente fórmula:

$$C = K.A.V$$

Siendo:

K = 450 a 580 (valores más altos en calles estrechas y densas)

A = Anchura neta calzada en metros

V = % de fase verde en intersecciones.

### *B) Determinaciones de pavimentación.*

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o

vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

5. En los cruces de itinerarios de peatones o de tráfico no motorizado, la altura del bordillo se rebajará a 2 cm. y el pavimento será antideslizante para permitir el paso de inválidos, cochecitos de niños, carritos y bicicletas. Se admite la elevación de la calzada respetando las recomendaciones de acerados verticales.

### *C) Condiciones específicas de las calles particulares.*

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además del de jardinería y en su caso red de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

7. Deberán evitarse en lo posible las calles en fondo de saco. En caso de existir el eje será recto, su longitud máxima será de 50 m. y en el final se proyectará una glorieta con un diámetro mínimo que permita el giro de un vehículo sin necesidad de maniobrar.

8. El viario interior de parcela tendrá una dimensión mínima de 3 m. de ancho por sentido y unas aceras de 2 m. cada uno, siendo la anchura mínima total de 10 m.

## **ARTÍCULO V.10. USO RESIDENCIAL**

### **ARTÍCULO V.10.1. DEFINICIÓN**

Corresponde a los edificios destinados al alojamiento estable y continuado de personas.

### **ARTÍCULO V.10.2. TIPOLOGÍAS**

Edificación abierta.- Cuando no conforma viario y se sitúa en una parcela que puede ser más amplia que la ocupación del edificio y contar con espacios libres adscritos a la misma.

Edificación cerrada.- Cuando la edificación viene conformada por disposiciones sobre fondo y altura máxima y su alineación frontal define la vía pública. Adosada con las edificaciones colindantes define una manzana con o sin patio interior.

## **ARTÍCULO V.10.3. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

### **V.10.3.1. Definición.**

Corresponde a los edificios destinados al alojamiento estable de personas en forma agrupada utilizando elementos comunes de la edificación, especialmente el acceso.

Se distinguen dos usos específicos:

- Vivienda multifamiliar libre.
- Vivienda multifamiliar protegida.

### V.10.3.2. Condiciones vivienda multifamiliar libre.

1. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y una aseo con lavabo, retrete y ducha al que se accederá sin pasar por la cocina ni por el dormitorio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no obsta para la autorización de estudios con cocina-comedor-estar y baño (superficie total mínima de 30 m<sup>2</sup>).

2. Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, en ordenaciones de bloques aislados, con una longitud mínima de tres metros correspondiente a piezas habitables.
3. No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos ni en patios.
4. Para que las plantas bajas puedan ser habitadas habrán de cumplir al menos los anteriores requisitos y estar permitida su construcción en las Ordenanzas.
5. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.
6. Superficies mínimas:
  - Dormitorio simple: 6 m<sup>2</sup>.
  - Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>.
  - Aseo: 1,5 m<sup>2</sup>.
  - Cuarto de baño: 3 m<sup>2</sup>.
  - Cocina: 7 m<sup>2</sup>.
  
  - Estar:
    - (1 dormitorio): 14 m<sup>2</sup>.
    - (2 dormitorios): 16 m<sup>2</sup>.
    - (3 dormitorios): 18 m<sup>2</sup>.
    - (4 dormitorios): 20 m<sup>2</sup>.
  
  - Estar + cocina + comedor:
    - (1 y 2 dormitorios): 20 m<sup>2</sup>.
    - (3 y 4 dormitorios): 24 m<sup>2</sup>.

Para el cálculo de las superficies útiles de los dormitorios no se contabilizarán los pasillos de acceso aunque éstos se encuentren una vez franqueada la puerta de dependencia. Se entiende por pasillo de acceso los espacios con anchura inferior a 120 cm. o longitud superior a 70 cm.

7. Escaleras: Se estará a lo dispuesto en el Artículo IV.4.3.3. Además:

Anchura mínima:

Número de plantas	Número total de viviendas servidas por la escalera	
	Hasta 20 vivs.	Más de 20 vivs.
Hasta 5	1,00 m.	1,30 m.
Más de 5	1,30 m.	1,30 m. (más de 6 vivs. por planta 1,5 m. ó 2 escaleras de 1 m.)

El número de ascensores y su capacidad estará en función del número de personas a servir según el siguiente cuadro:

#### NÚMERO DE ASCENSORES Y CAPACIDAD

	P O B L A S C E I R Ó V N I R T O T A L		Nº paradas sobre planta de portal			
			4	5	6	7
	100					
	125	1 ascensor capaz				
	150	6 personas				
	175					
	200					
	225					
	250	1 ascensor capaz 6 personas +				
	275	1 ascensor capaz 4 personas				
	300					

La población se calculará según el número de dormitorios dobles y sencillos, contabilizándose:

Dormitorios sencillos: 1 persona.

Dormitorios dobles: 2 personas.

8. La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 m. si su longitud no sobrepasa los 3 m. Si son de más de 3 m. de largo, el ancho mínimo será de 0,90 m. La altura libre mínima será de 2,30 m.
9. La altura total será como mínimo 2,50, excepto en la planta baja en la que si existen locales comerciales u oficinas será de 3 m.

La altura libre mínima será de 2,50 m. autorizándose 2,40 en baños y cocinas y 2,30 en pasillos.

10. La superficie de ventilación por vivienda no será inferior a 1/8 de su superficie en planta.
11. Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, de superficie mínima 1,40 m<sup>2</sup>, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores y de un cuarto para los contenedores de basura.
12. Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.
13. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como máximo será de 1 m. por encima del caballete de cubierta y 2 m. en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados.
14. Vivienda exterior.- Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:
  - a) Que tenga huecos a una calle o plaza.
  - b) Que recaiga a un espacio unido a una calle o plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que la abertura sea, como mínimo, de 6 m. de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.
  - c) Que recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana) en el que el Plan autorice viviendas en toda la extensión de dicho patio.

En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las tres condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada igual a la mínima permitida por la Ordenanza de la zona correspondiente, y a la que recaigan piezas habitables.

En caso de viviendas en condominio se considerarán exteriores las viviendas con frente al espacio libre de parcelas siempre que se resuelvan las exigencias de la Norma de Incendios vigente.

Igualmente en casco antiguo se podrán considerar como exteriores viviendas situadas como máximo en una tercera planta, con fachada exclusiva hacia el patio de parcela siempre que se resuelvan las exigencias de la Norma de Incendios vigente, y la anchura mínima entre alineaciones interiores fuera superior a 8 m.

15. Vivienda interior. Es aquella en que la anchura de la fachada, en los casos b) y c) del apartado anterior, sea inferior a la mínima permitida en la Ordenanza correspondiente o aquella con fachada a un patio en el que se prohíben viviendas con fachada exclusiva al mismo. Queda prohibida la construcción de viviendas interiores.

16. Buhardillas. El Plan General distingue tres tipos de desvanes:

1. Buhardilla contabilizada en las Ordenanzas Particulares como una planta en el cómputo de alturas que, eventualmente, puede convertirse hacia el patio de manzana en una planta normal.

2. Buhardilla no contabilizada como una planta por las Ordenanzas Particulares, pero admitida para uso vividero, obtenida en base a la relación entre altura total y altura de plantas.

3. Desván identificable con el espacio bajo cubierta estricto, confluyendo forjado de cubierta y forjado de techo de planta inferior.

En el tipo 1 se admite la ubicación de vivienda independiente de la planta inferior.

En el tipo 2 tan sólo se admiten estancias vivideras si forman parte de la vivienda de la planta inferior (dúplex).

En el tipo 3 no se permite la ubicación de piezas vivideras, admitiéndose exclusivamente la colocación de trasteros y servicios comunes de las viviendas.

Aparcamiento.- En Suelo Urbano se reservará 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Este criterio se seguirá para los usos compartidos o complementarios del residencial, así como para el uso de Oficinas compartido con el Residencial.

En Suelo Urbanizable la reserva será de 1,5 plazas por vivienda, debiendo estar al menos 1 plaza/vivienda en la parcela adscrita al edificio.

### **V.10.3.3. Condiciones particulares de las viviendas multifamiliares protegidas.**

El Plan General contempla como uso específico las viviendas multifamiliares protegidas y sus condiciones serán las dictadas por la Administración que otorga la protección.

Las condiciones especificadas para las viviendas multifamiliares libres tienen carácter subsidiario y complementario.

## **ARTÍCULO V.10.4. USO RESIDENCIAL PORMENORIZADO UNIFAMILIAR**

### **V.10.4.1. Definición.**

Corresponde a edificios de una vivienda. Se distinguen los siguientes tipos:

- VU-1. Vivienda unifamiliar aislada.
- VU-2. Vivienda unifamiliar pareada.
- VU-3. Vivienda unifamiliar en hilera.

### **V.10.4.2. Condiciones vivienda unifamiliar libre.**

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dos dormitorios dobles, o uno doble y dos sencillos, y un cuarto de baño completo y un aseo.
2. La parcela en que se ubique la vivienda debe tener contacto en, al menos, una línea de 3 m., con una vía pública.
3. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas a excepción de los cuartos de aseo o de baño que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.
4. Las superficies mínimas de las dependencias de la vivienda cumplirán con lo establecido en el Artículo V.10.3.2.6.
5. Escaleras. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.
6. La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m.
7. La altura total mínima en planta baja y superiores será de 2,60 m. y la altura libre 2,50, excepto en cocinas y cuartos de baño en que se autoriza 2,40 y en pasillos 2,30 m.
8. Se prohíbe el vertido directo de las aguas pluviales a la vía pública o a espacios libres no privados.



9. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas o patios debiendo llevarse por conductos apropiados y exclusivos. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianerías y estarán convenientemente aislados.
10. En caso de existir áreas comunes desde las que se acceda a las viviendas deberán prever un itinerario para bomberos y vehículos de emergencia de 5 m. de anchura mínima, en todo el entorno del área.
11. Aparcamiento. Se reservará 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.
12. Cumplirá las disposiciones de vivienda multifamiliar que les fueran de aplicación.

#### **V.10.4.3. Condiciones particulares de las viviendas unifamiliares protegidas.**

Si bien el Plan General no admite como uso diferenciado las viviendas unifamiliares protegidas, lo que significa que su coeficiente de homogeneización será igual al de la vivienda unifamiliar libre. Caso de construirse las condiciones serán las indicadas por la Administración que otorga la protección.

Las condiciones especificada para las viviendas unifamiliares libres tienen carácter subsidiario y complementario.

### **ARTÍCULO V.10.5. USO RESIDENCIAL CONDOMINIOS**

#### **V.10.5.1. Definición**

Conjunto de mas de dos viviendas con un acceso independiente cada una de ellas desde una zona común, ubicadas en una parcela con acceso único desde el exterior y garaje común, cuya superficie mínima vendrá dada por la siguiente fórmula:

$$P_m = 125 N + S_i.$$

Siendo:

P<sub>m</sub>.- Parcela mínima. N.- Número de viviendas en la parcela. S<sub>i</sub>.- Superficie de uso privado para cada vivienda.

#### **V.10.5.2. Condiciones de los Condominios**

1. Deberán tener un diseño unitario y formar parte de una única construcción.
2. En aparcamientos deberá ser común con acceso igualmente común.
3. Los espacios libres deberán ser comunitarios aunque se permita la asignación del uso del 60% de los mismos a viviendas concretas.

4. Serán aplicables las condiciones del uso vivienda unifamiliar a multifamiliar que les pudieran afectar por asimilación tipológica.

## **ARTÍCULO V.11. USO TERCIARIO**

### **ARTÍCULO V.11.1. DEFINICIÓN DEL USO GLOBAL**

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios y servicios urbanos.

### **ARTÍCULO V.11.2. CONDICIONES GENERALES**

1. Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.
2. Asimismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del periodo de vigencia de esta normativa.

En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de las Normas de este Plan General, Ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.

3. Las instalaciones terciarias deberán ajustarse a la legislación específica de Establecimientos Públicos que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del Municipio mediante la Ordenanza correspondiente.
4. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:
  - La normativa vigente de protección de incendios NBE-CPI-96 y con carácter complementario, todos los locales o edificios estarán dotados de bocas de incendio equipadas a razón de una boca por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie o fracción y de un extintor por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de 9 kgs. o dos de 6 Kgs.
  - Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y no podrán servir de paso y tener comunicación directa con ninguna vivienda. En actividades comerciales como la venta de lotería o similares esta superficie podrá reducirse a 4 m<sup>2</sup>.

- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza Particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
  - Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.
6. La luz y la ventilación de los locales podrá ser natural y/o artificial.
- a) En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/6 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
  - b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
  - c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.
7. En ningún caso la distribución de un local destinado a un uso terciario contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

### **ARTÍCULO V.11.3. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS**

Dentro del uso global terciario se definen cuatro usos pormenorizados.

#### **V.11.3.1. Uso comercial (comercios y mercados).**

##### **V.11.3.1.1. Definición**

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.

### **V.11.3.1.2. Clasificación**

Se distinguen las siguientes categorías:

- C.1. Comercio Minorista y superservicio.- Con superficie de venta no superior a 450 m<sup>2</sup>.
- C.2. Supermercados.- Con superficie de venta comprendida entre los 450 m<sup>2</sup> y los 2.500 m<sup>2</sup>.
- C.3. Grandes Almacenes.- Comercios insertados en la trama urbana con superficie de venta superior a 2.500 m<sup>2</sup>, Comercios no alimentarios de superficie superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- C.4. Hipermercados.- Establecimientos comerciales de carácter periurbano en parcelas con grandes superficies de aparcamientos generalmente de 1 planta de altura.

Superficie mayor de 800 m<sup>2</sup>.

- C.5. Galerías Comerciales y Mercados de Abastos.- Conjuntos de tiendas predominantemente de alimentación situadas en un mismo edificio.
- C.6. Centros Comerciales.- Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.
- C.7. Comercio Mayorista.- Comercio que vende al por mayor incluyéndose Mercado Central, Mercado de Origen, Centrales de Distribución... etc.
- C.8. Comercio ligado a almacenaje-industria escaparate.- Comercio que vende al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción, ferretería y similares, en espacios habilitados junto al almacén de distribución de mercancías.

### **V.11.3.1.3. Condiciones particulares**

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. Dispondrán de entrada y salida directa a vías públicas. En el caso de comercios agrupados, este requisito lo cumplirá el conjunto comercial.
2. Tendrán ventilación directa a la calle. La iluminación será adecuada a las dimensiones del local.
3. En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

4. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse directamente con las viviendas, caja de escalera ni portal.
5. La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 m., a excepción del semisótano y sótano que será de 2,60 m., salvo en edificaciones construidas para este uso con anterioridad a la aprobación del Plan General.
6. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán lo dispuesto en la NBE-CPI-96.
7. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 120 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 120 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. 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 efectos del cómputo de aseos no se tendrán en cuenta los almacenes siempre que tengan una superficie inferior a 400 m<sup>2</sup>. En caso de mayor superficie se añadirá un retrete y un lavabo por cada 400 m<sup>2</sup> ó fracción.

8. Se podrán establecer galerías interiores voladas y abiertas para el almacenamiento de género si cumplen con lo dispuesto, en lo relativo a alturas libres, para las entreplantas, es decir 2,50 m. de altura libre.
9. En cualquier caso la ventilación de cocinas y similares se efectuará por chimeneas, bien específicas, bien integradas en proyecto a las generales del edificio.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse y tramitarse previamente, proyecto de la instalación. Una vez aprobado por el Ayuntamiento podrá instalarse antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar, como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.

10. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles fijados en la NBE-CPI-96.
11. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, y vibraciones cuyos niveles se determinen en la NBE-CPI-96 y en la Ordenanza Municipal sobre la materia.
12. En las actividades en las que sea previsible la generación de ruidos, deberá presentarse estudio técnico de insonorización que garantice que se alcanzan los valores de transmisión especificados en las Ordenanzas Municipales. En todo caso los valores mínimos de absorción exigidos a los elementos constructivos serán los indicados en la

NBE-CA-88. La emisión de gases, humos y olores deberá ajustarse a lo indicado en las Ordenanzas Municipales específicas. En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente.

13. Los locales con una superficie construida total de 1.000 m<sup>2</sup> o superior, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, espacios reservados con las operaciones de carga y descarga. La capacidad mínima será de 2 vehículos de 3.500 Kg. de carga máxima por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos, incrementándose en una plaza más por cada 500 m<sup>2</sup> ó fracción de superficie comercial.

14. No se permiten comercios en sótano.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,50 metros.

15. En edificios de uso no exclusivo, la superficie de locales comerciales situados en planta sótano o la planta 1<sup>a</sup> vinculada a planta baja, no sobrepasarán el 30% del total de la superficie comercial.

- En edificio exclusivo el conjunto tendrá como mínimo dos accesos al público de ancho mínimo cuatro metros cada uno.

La anchura mínima del pasaje y los pasillos distribuidores será de 4 m. y 3 m. cuando existan locales a un solo lado.

- Podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales. A efectos del cálculo de su necesidad computarán las superficies de espacios comunes y de uso público.

- Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la normativa de incendios u otras normas que resulten de aplicación, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 m.

- La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común, contabilizando para el cálculo en base a los módulos anteriores la suma de superficies útiles de todos los locales dedicados a la actividad comercial.

16. Los centros comerciales (C-6) y los grandes almacenes (C-3) cuando se localicen en edificio exclusivo, podrán extenderse en niveles inferiores a la planta baja cumpliendo la normativa de incendios. Cumplirán las condiciones especificadas para pasajes o galerías, excepto la localización de los accesos que vendrá dada por la estructura del centro.

La superficie bajo rasante computa a los efectos del cálculo de superficie total construida, así como la superficie de espacios comunes aunque sean de uso público.

Se autoriza una superficie de uso exclusivo de almacén, situada bajo rasante vinculada al uso comercial, no será computable dentro de la superficie construida, si tiene como máximo el 20% de la superficie comercial total.

17. Aparcamiento.- Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes:

Categoría C-1: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación total.

Categoría C-2: Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

Categoría C-3: Una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

Categoría C-4: De acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie de venta	Nº de plazas por 100 m <sup>2</sup>
Más de 2.500	25
2.500- 5.000 m <sup>2</sup>	16
5.000-10.000 m <sup>2</sup>	14
10.000-20.000 m <sup>2</sup>	12
más de 20.000 m <sup>2</sup>	11

Categorías C-5 y C-6: Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie comercial, excluidos pasillos.

Categoría C-7: Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de instalación o fracción.

Categoría C-8: Una plaza cada 100 m<sup>2</sup> de superficie exposición y venta.

Todos los establecimientos de superficie superior a 2.500 m<sup>2</sup> deberán contar con un espacio cerrado para aparcamiento de bicicletas con cabida para un estándar similar al de vehículos.

### **V.11.3.2. Uso espectáculos.**

#### **V.11.3.2.1. Definición**

Incluye las instalaciones y locales destinados a actuaciones en directo, exhibición de películas, teatro... etc.

#### **V.11.3.2.2. Clasificación**

Se distinguen las siguientes categorías:

- E.1. Hasta quinientos espectadores.
- E.2. Hasta dos mil espectadores.
- E.3. Más de dos mil espectadores.
- E.4. Parques de atracciones, zoológicos y similares.

#### **V.11.3.2.3. Condiciones particulares del uso espectáculos**

Cumplirán el Reglamento de Espectáculos públicos o cualquier legislación aplicable.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza por cada 10 plazas de aforo.

#### **V.11.3.3. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias).**

##### **V.11.3.3.1. Definición**

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.

##### **V.11.3.3.2. Clasificación**

Se distinguen dos categorías:

- H.1. Hoteles de menos de 20 habitaciones.
- H.2. Hoteles de más de 20 habitaciones.

##### **V.11.3.3.3. Condiciones particulares del uso hotelero**

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por el Ministerio competente en la materia.
2. No se admiten alojamientos hoteleros en plantas sótanos y semisótanos, tan sólo se admitirán en dichos espacios instalaciones de almacenaje o auxiliares.
3. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros de dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.



4. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.
5. Sólo si se relacionan con plantas superiores y si en la planta baja no se desarrollan habitaciones residenciales sino tan sólo recepción y servicios comunes. Deben contar con comunicación vertical independiente.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza por cada 3 camas.

#### **V.11.3.4. Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.**

##### **V.11.3.4.1. Definición**

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

##### **V.11.3.4.2. Clasificación**

Se contemplan las siguientes categorías:

HO-1: Bares, bodegas, cafeterías, cervecerías, güisquerías, pubs, clubs, barras americanas y restaurantes.

HO-2: Discotecas y salas de fiesta con y sin espectáculo, discopubs, cafés-cantantes y cafés teatros.

HO-3: Salas de bingo, casinos de juego, salas de máquinas recreativas y de azar.

##### **V.11.3.4.3. Condiciones particulares del uso recreativo y de hostelería no hotelero**

Independientemente de los equipos de acondicionamiento de aire que deberán cumplir lo dispuesto en estas Ordenanzas si en los mismos se realizan operaciones de preparación de alimentos estarán dotados de ventilación mediante chimeneas que cumplan lo dispuesto, asimismo, en estas Normas.

El resto de las condiciones se especifican en los cuadros siguientes.

CATEGORÍA	NIVEL DE ACCESO	VENTILACIÓN MECÁNICA	EXTINTORES .....	BOCAS DE INCENDIO .....	DETECCIÓN Y ALARMA	ALUMBRADO EMERGENCIA	ALUMBRADO SEÑALIZACIÓN
			..... EQUIPADAS				
A	A nivel rasante ext.	Indistinto	2 (2) ..	Indistinto	Indistinto	Sí	(4)
	A distinto nivel	(1)	2	Indistinto	Indistinto	Sí	Sí
B	A nivel rasante ext.	Indistinto	2	Indistinto	Indistinto	Sí	(4)
	A distinto nivel	(1)	2	Indistinto	Indistinto	Sí	Sí
C	A nivel rasante ext.	Indistinto	2	Indistinto	Indistinto	Sí	Sí
	A distinto nivel	(1)	2	Indistinto	Indistinto	Sí	Sí
D	A nivel rasante ext.	Sí	1x100 m2	Sí	Indistinto	Sí	Sí
	A distinto nivel	Sí	1x100 m2	Sí	Indistinto	Sí	Sí
E	A nivel rasante ext.	Sí	1x100 m2	Sí	(3)	Sí	Sí
	A distinto nivel	Sí	1x100 m2	Sí	(3)	Sí	Sí

(1) Se exige ventilación mecánica en todos los establecimientos situados en sótano o semisótano cuyo techo libresupere en más de 1,50 la cota de la rasante exterior.

(2) Extintores de polvo polivalentes de 6 Kg.

(3) Detección automática de incendios.

(4) Es obligatorio en todos los eatablecimientos donde el índice previsible de iluminación esté de ordinario por debajo de los 10 lux.

CATEGORÍA	NIVEL DE ACCESO .	NÚMERO DE ACCESOS	SENTIDO DE APERTURA	ANCHURA MÍNIMA DE PUERTA (cms.)	ANCHURA MÍNIMA DE ESCALERAS (cms.)	ALTURA MÍNIMA DEL LOCAL (cms.)
A	A nivel rasante ext.	1	Indistinto	80	-	300
	A distinto nivel	1	Exterior	100	120	300
B	A nivel rasante ext.	1	Exterior	80	-	300
	A distinto nivel	2	Exterior	2 de 100	2 de 120	300
C	A nivel rasante ext.	1	Exterior	1 de 120 120 2 x 80	-	300
	A distinto nivel	2	Exterior	2 de 100	2 de 120	300
D	A nivel rasante ext.	1/2	Exterior	1 de 2x90 180 2 de 120	-	320
	A distinto nivel	2	Exterior	2 de 120	2 de 140	300
E	A nivel rasante ext.	$2+(N-500)/500$	Exterior	0,72 N	-	320
	A distinto nivel	$2+(N-500)/500$	Exterior	0,90 N	N	

### **V.11.3.5. Uso de oficinas y bancos.**

#### **V.11.3.5.1. Definición**

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

#### **V.11.3.5.2. Clasificación**

Se distinguen dos categorías:

- O-1. Oficinas profesionales.
- O-2. Sedes sociales, asociaciones y similares.
- O-3. Resto de oficinas.

#### **V.11.3.5.3. Condiciones particulares del uso oficinas**

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con los locales de venta, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

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

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo las condiciones de ventilación e iluminación se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo IV.4.2. y se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

4. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

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

6. En lo que respecta a la altura libre de los locales de oficina, si se sitúan en parcelas o edificios industriales o terciarios será de 2,70 m., en el resto de las zonas se estará a lo dispuesto para el uso de vivienda. En planta baja será de 3,00 m.

7. Escaleras: La anchura de las escaleras en edificios de oficinas será:

Nº de plantas	Superficie por planta	
	150 a 500 m <sup>2</sup> por planta	más de 500 m <sup>2</sup> por planta
De 1 a 4 plantas	1,10 m.	1,50 m. ó 2 escaleras de 1,10 m.
Más de 4 plantas	1,30 m.	

Arranque de la escalera a una distancia mínima de 1,30 m. del acceso.

8. Ascensores.- Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

9. Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> de instalación.

Se preverá un recinto cerrado para aparcamiento de bicicletas en edificios de uso exclusivo de oficinas, con estándar igual al de vehículos.

## **ARTÍCULO V.12. USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

### **ARTÍCULO V.12.1. DEFINICIÓN**

Incluye el suelo acondicionado con plantaciones y jardinería destinado al disfrute de los habitantes de la ciudad, a servir de soporte para su reposo y esparcimiento al tiempo que contribuye a mejorar las condiciones ambientales del hábitat.

### **ARTÍCULO V.12.2. CLASIFICACIÓN**

El Plan General distingue cuatro tipos de zonas verdes/espacios libres:

ZV-1. Espacios libres.

Son espacios inmediatos a viviendas, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación, y que no tienen la extensión ni la homogeneidad formal suficientes para considerarlos parques.

ZV-2. Zonas verdes de barrio.

Son áreas de esparcimiento relativamente próximas a las viviendas y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento similar a los espacios libres las de menor tamaño. Las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad con menor pavimentación, más variedad de ambientes... etc.

ZV-3. Parques de ciudad.

Son parques de tamaño superior a las 3 Has. utilizables en jornadas de ocio, con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorium... etc.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente zonas verdes de tipo ZV-3 cumplen el papel de las del tipo ZV-2 y ZV-1 para las áreas edificables más próximas.

### **ARTÍCULO V.12.3. CONDICIONES DE LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

#### *ZV-1. Espacios libres.*

Regirán las mismas condiciones que para las zonas verdes de barrio, admitiéndose la pavimentación completa e incluso la inexistencia de plantaciones y su sustitución por pérgolas y similares.

#### *ZV-2. Zonas verdes de barrio.*

Puede predominar la zona urbanizada admitiéndose las mismas instalaciones que en el tipo ZV-3 excepto las socioculturales y deportivas consumidoras de volumen, en las condiciones especificadas en la Ordenanza Particular.

En su diseño se dará prioridad a las áreas estanciales y juegos de niños.

#### *ZV-3. Zonas verdes de nivel ciudad.*

Tendrán un carácter mixto forestal y urbano permitiéndose la instalación de juegos de niños, foros al aire libre, juego de petanca, bolos y similares, excepcionalmente instalaciones socioculturales y deportivas según se indica en la Ordenanza Particular.

Se permite la instalación de quioscos de música, puestos de periódicos, quioscos-bar, puestos de flores, todo ello sin superar las condiciones señaladas en la Ordenanza Particular ZU-V.

**ANEXO: FIGURAS**

FIGURA IV-1 Art. IV.2.1.6

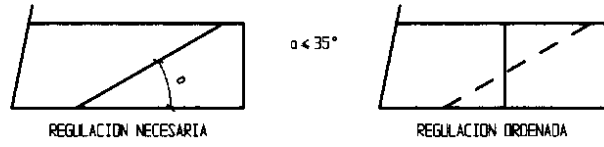


FIGURA IV-2 Art. IV.3.2.3

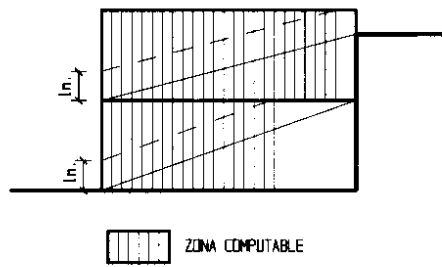


FIGURA IV-3 Art. IV.3.2.4

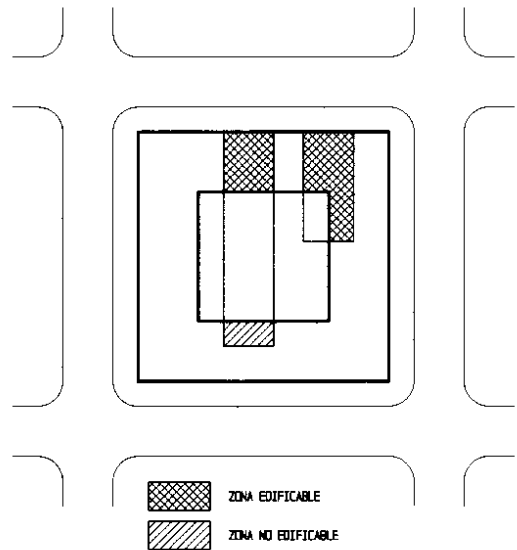


FIGURA IV-3 Art. IV.3.3.5.d.

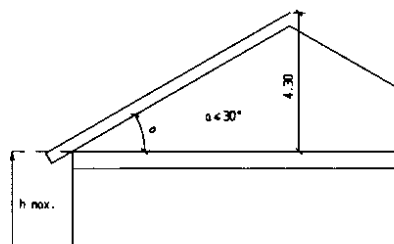


FIGURA IV-4 Art. IV.3.3.5.e.

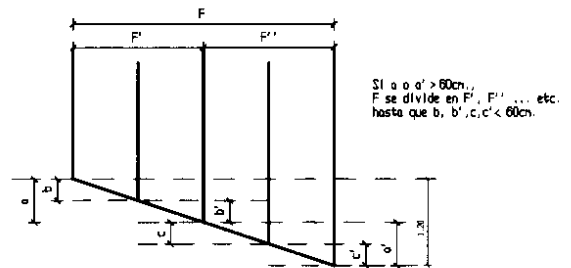




FIGURA IV-5 Art. IV.3.3.7.2.a.

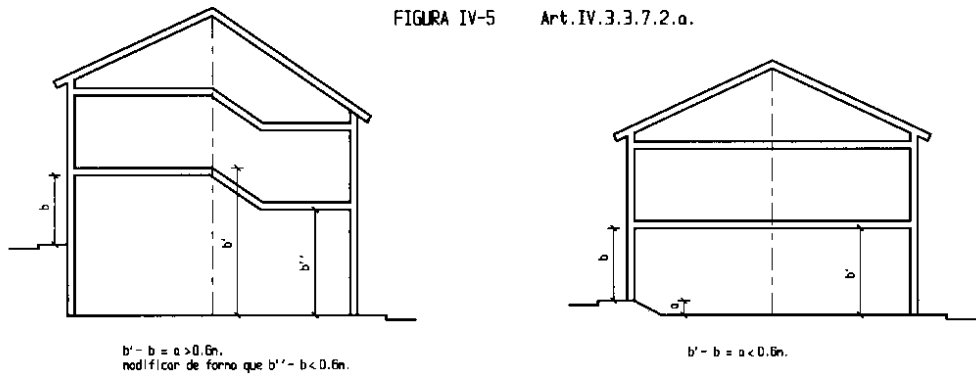


FIGURA IV-6 Art. IV.3.3.7.2.

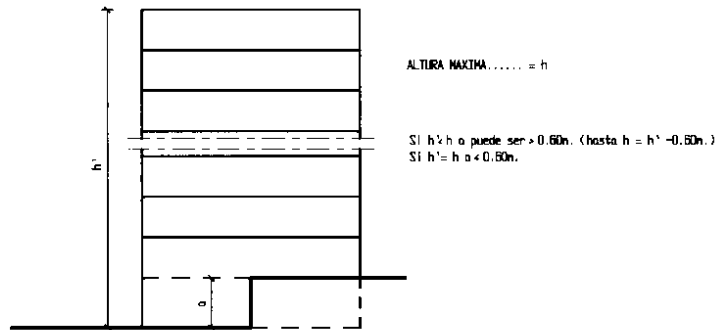


FIGURA IV-7 Art. IV.3.4.3.2.

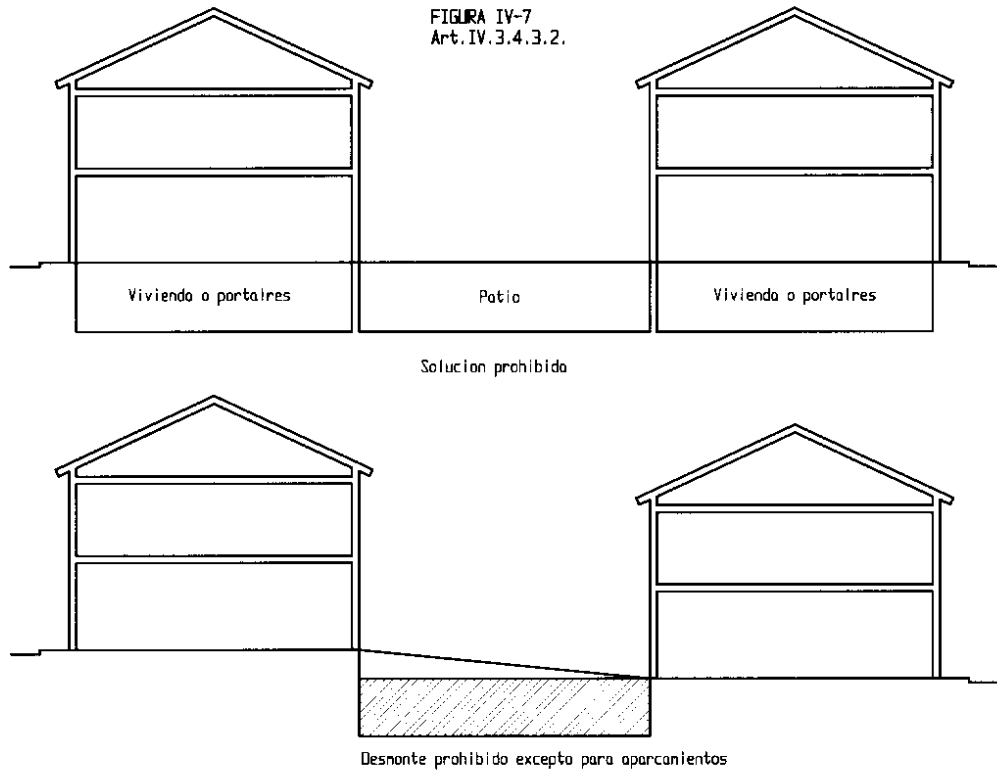


FIGURA IV-8  
Art. IV.3.5.2

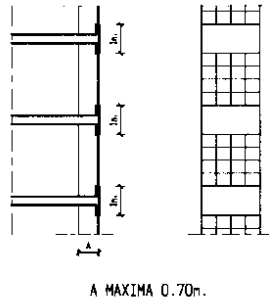


FIGURA IV-9 Art. IV.3.5.2.

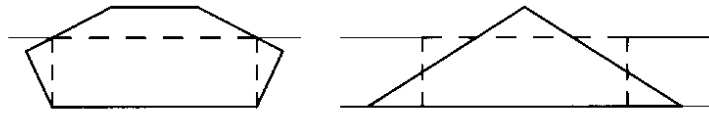


FIGURA IV-9' Art. IV.3.5.2.

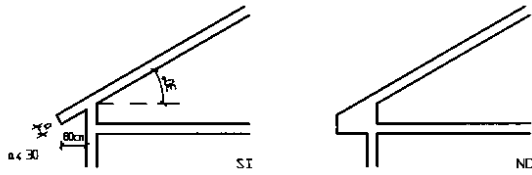


FIGURA IV-10 Art. IV.3.5.3.

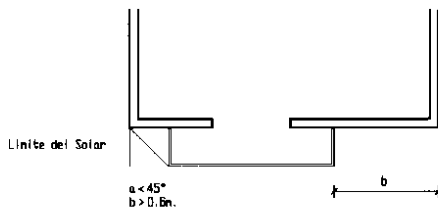


FIGURA IV-11 Art. IV.3.6.1.2.

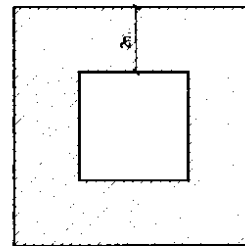
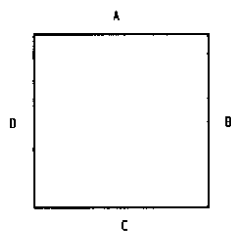


FIGURA IV-12 Art. IV.3.6.1.2.



- 1ª  $A > B = C = D$  .- Se toma la medida de A y cualquier otra cara.
- 2ª  $A > B = C > D$  .- Se toma la medida de A y B
- 3ª  $A > B > C > D$  .- Igual al caso anterior
- 4ª  $A = B > C > D$  .- Se toma el valor de A
- 5ª  $A = B = C > D$  .- Se toma el valor de  $A = B = C$

FIGURA IV-13 Art. IV.3.6.1.3.

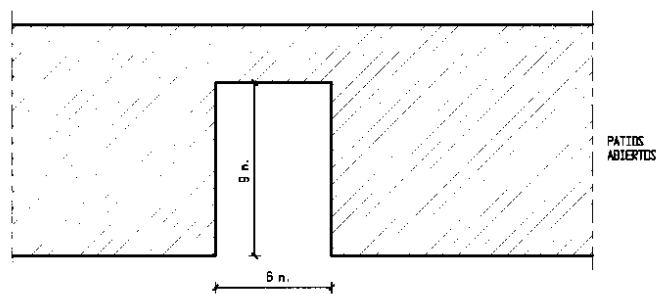


FIGURA IV-14 Art. IV.4.3.1.2.

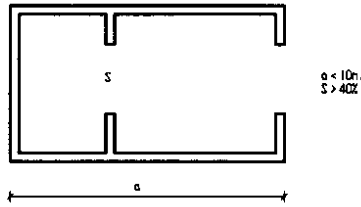


FIGURA IV-15 Art. IV.5.4.



FIGURA V-1 Art. V.9.3.2.b.

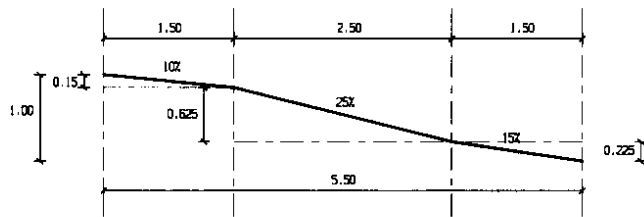
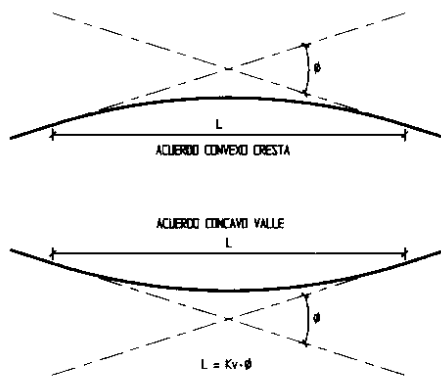


FIGURA V-2 Art. V.9.10.3.7



$L = K_v \cdot \phi$   
 $L =$  LONGITUD DE ACUERDO  
 $K_v =$  PARAMETRO CUADRO  
 $\phi =$  DIFERENCIAS ALGEBRAICAS EN TANFO POR UNO ENTRE LAS PENDIENTES DE LAS RASANTES ENTRANTE Y SALIENTE