

NORMAS DEL SUELO URBANO

Índice

NORMAS DEL SUELO URBANO	1
7 NORMAS DEL SUELO URBANO.....	8
7.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO	8
7.1.1 OBJETO	8
7.1.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	8
7.2 PARÁMETROS DELIMITADORES.....	8
7.2.1 PARCELA.....	8
7.2.2 PARCELA MÍNIMA.....	8
7.2.3 SOLAR	8
7.2.4 LINDEROS	8
7.2.5 LINDERO DE FACHADA O FRONTAL	9
7.2.6 LINDERO MEDIANERO O MEDIANERÍA	9
7.2.7 ALINEACIÓN.....	9
7.2.7.1 ALINEACIÓN EXTERIOR.....	9
7.2.7.2 ALINEACIÓN INTERIOR.....	9
7.2.8 RASANTE.....	9
7.2.9 SALIENTES.....	9
7.3 PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS	10
7.3.1 EDIFICABILIDAD.....	10
7.3.2 CLASES DE EDIFICABILIDAD.....	10
7.3.2.1 EDIFICABILIDAD BRUTA.....	10
7.3.2.2 EDIFICABILIDAD NETA.....	10
7.3.3 SUPERFICIE EDIFICABLE	10
7.3.4 SUPERFICIE ÚTIL	11
7.3.5 SÓLIDO CAPAZ	12
7.3.6 PLANTAS BAJO RASANTE	12
7.3.6.1 SÓTANO	12
7.3.6.2 SEMISÓTANO	12
7.3.7 PLANTA BAJA.....	12
7.3.8 ENTREPLANTA.....	12
7.3.9 BAJO CUBIERTA	13
7.3.10 MEDICIÓN DE ALTURAS	13
7.3.11 ALTURA DE EDIFICACIÓN EN METROS	13
7.3.12 ALTURA DE EDIFICACIÓN EN PLANTAS	13
7.3.13 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN.....	13
7.3.13.1 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE USOS EN CUBIERTA.....	14

7.3.14	MECANISMO DE CORRECCIÓN PUNTUAL DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN	14
7.3.15	ALTURA DE EDIFICIO DANDO A DOS CALLES DE DIFERENTE ANCHURA.....	14
7.3.16	ALTURA DE EDIFICIO EN ESQUINA DANDO A DOS CALLES DE DIFERENTE ANCHO	14
7.3.17	ALTURA DE EDIFICIOS DANDO A PLAZAS.....	15
7.3.18	MEDICIÓN DEL ANCHO DE CALLE, A EFECTOS DE DETERMINACIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO 15	
7.3.19	ALTURA EN FUNCIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE PROTEGIDA	15
7.3.20	ALTURA DE PATIOS	15
7.3.21	ALTURA DE PISO	15
7.3.22	ALTURA LIBRE	15
7.4	PARÁMETROS OCUPACIONALES	15
7.4.1	SUPERFICIE OCUPABLE.....	16
7.4.2	SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	16
7.4.2.1	EDIFICACIÓN AISLADA	16
7.4.2.2	EDIFICACIÓN NO AISLADA.....	16
7.4.2.3	RETRANQUEO	16
7.4.3	EDIFICACIÓN BAJO RASANTE	16
7.4.4	APERTURA DE HUECOS EN PROXIMIDAD A LINDEROS.....	16
7.5	PARÁMETROS Y CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES	16
7.5.1	PARÁMETROS INFRAESTRUCTURALES URBANÍSTICOS	16
7.5.1.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN	16
7.5.1.2	RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.....	17
7.5.1.2.1	ALINEACIONES Y RASANTES	17
7.5.1.2.2	MATERIALES Y TRATAMIENTOS	18
7.5.1.2.3	VADOS PERMANENTES.....	20
7.5.1.2.4	CANALIZACIONES	20
7.5.1.2.5	ALUMBRADO	20
7.5.1.2.6	ALCORQUES.....	20
7.5.1.2.7	OTRAS CONDICIONES DE EJECUCIÓN.....	21
7.5.1.3	RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE	21
7.5.1.3.1	CARRETERAS.....	21
7.5.1.3.2	CAMINOS.....	21
7.5.1.4	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	22
7.5.1.4.1	TOPOGRAFÍA.....	22
7.5.1.4.2	MATERIALES Y TEXTURAS	22
7.5.1.4.3	ARBOLADO	22
7.5.1.4.4	RIEGO	23
7.5.1.4.5	ACCESIBILIDAD	23
7.5.1.5	ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.....	23
7.5.1.6	INFRAESTRUCTURA DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	23
7.5.1.7	INFRAESTRUCTURA DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA	24

7.5.1.8	INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	25
7.5.1.9	INFRAESTRUCTURAS DE RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA, DE RIEGO, DE HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.....	25
7.5.1.10	INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN Y SANEAMIENTO.....	26
7.5.1.11	INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES	28
7.5.1.12	OTRAS CONDICIONES DE EJECUCIÓN	28
7.5.1.12.1	VEGETACIÓN.....	28
7.5.1.12.2	RELLENO DE ZANJAS Y COMPACTACIONES.....	28
7.5.1.12.3	COMPROBACIÓN DE CALIDAD.....	28
7.5.2	PARÁMETROS INFRAESTRUCTURALES DE LOS EDIFICIOS.....	29
7.5.2.1	INSTALACIONES DE FONTANERÍA	29
7.5.2.1.1	SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.....	29
7.5.2.2	INSTALACIONES DE SANEAMIENTO	30
7.5.2.2.1	SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.....	30
7.5.2.2.2	DESAGÜES DE PLUVIALES	31
7.5.2.3	INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	31
7.5.2.3.1	SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.....	31
7.5.2.4	INSTALACIONES DE PUESTA A TIERRA	32
7.5.2.4.1	SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.....	32
7.5.2.5	INSTALACIONES DE COMUNICACIONES	32
7.5.2.5.1	RADIO, TELEVISIÓN, TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIÓN POR CABLE.....	32
7.5.2.5.2	INTERFONÍA.....	33
7.5.2.5.3	BUZONES	33
7.5.2.6	INSTALACIONES DE PARARRAYOS	33
7.5.2.6.1	SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.....	33
7.5.2.7	INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN. AIRE ACONDICIONADO.....	33
7.5.2.7.1	SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.....	34
7.5.2.8	INSTALACIONES DE GAS	34
7.5.2.8.1	SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.....	34
7.5.2.9	INSTALACIONES DE EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES	35
7.5.2.9.1	SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.....	35
7.5.2.10	INSTALACIONES DE DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES.....	36
7.5.2.10.1	SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.....	36
7.5.2.11	INSTALACIONES DE EVACUACIÓN DE BASURAS.....	36
7.5.2.11.1	SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.....	36
7.5.2.12	INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN	37
7.5.2.12.1	SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA.....	37
7.5.2.13	INSTALACIONES DE ASCENSORES	38
7.5.2.14	CUARTOS DE CALDERAS Y CONTADORES	38
7.5.2.15	INSTALACIONES DE ENERGÍAS ALTERNATIVAS	38
7.5.2.15.1	ENERGÍA SOLAR.....	38
7.5.2.15.2	COGENERACIÓN ELÉCTRICA POR GAS U OTRAS FUENTES ENERGÉTICAS	38

7.6	PARÁMETROS Y CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	39
7.6.1	PREVENCIÓN DE INCENDIOS	39
7.6.2	SEÑALIZACIÓN DE FINCAS	39
7.6.2.1	SEÑALIZACIÓN DE VÍAS Y PUERTAS DE EVACUACIÓN Y DE ELEMENTOS DE PROTECCIÓN DE INCENDIOS.....	39
7.6.3	ACCESO A LAS EDIFICACIONES.....	39
7.6.4	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	39
7.6.5	BALAUSTRAS, ANTEPECHOS, BARANDILLAS.....	39
7.6.6	ACCESIBILIDAD INTERIOR	39
7.6.7	USOS PERMITIDOS BAJO RASANTE	40
7.6.8	USOS PERMITIDOS EN PATIOS DE MANZANAS O PARCELAS.....	41
7.7	PARÁMETROS Y CONDICIONES HIGIÉNICAS	41
7.7.1	CONDICIONES DE AISLAMIENTO FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	41
7.7.2	CONDICIONES DE SOLEAMIENTO.....	41
7.7.3	CONDICIONES DE VENTILACIÓN.....	41
7.7.4	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	41
7.7.5	OSCURECIMIENTOS DE LOCALES	42
7.7.6	HABITACIÓN EXTERIOR.....	42
7.7.7	HABITACIÓN INTERIOR.....	42
7.7.8	HABITACIÓN EN SEGUNDAS LUCES	42
7.7.9	PIEZA HABITABLE.....	42
7.7.10	PIEZA NO HABITABLE	42
7.7.11	PATIOS	43
7.7.11.1	PATIO DE MANZANA	43
7.7.11.2	PATIO DE PARCELA.....	43
7.7.11.3	PATIO DE LUCES.....	43
7.7.11.4	PATIO ABIERTO	43
7.7.11.5	CUADRO GENERAL DE DIMENSIONAMIENTO DE PATIOS	43
7.8	PARÁMETROS Y CONDICIONES ESTÉTICAS	44
7.8.1	CONDICIONES URBANAS	44
7.8.1.1	CONJUNTOS URBANÍSTICOS	44
7.8.1.2	EL EDIFICIO EN SU ENTORNO	44
7.8.1.3	EL EDIFICIO. TRAZA REGULADORA	45
7.8.2	CONDICIONES DEL EDIFICIO	45
7.8.2.1	BASAMENTO. PLANTA BAJA	45
7.8.2.1.1	PORTAL.....	45
7.8.2.1.2	SOPORTALES.....	46
7.8.2.1.3	ESCAPARATES Y VITRINAS	46
7.8.2.1.4	MOLDURAS.....	46
7.8.2.1.5	TOLDOS.....	46

7.8.2.1.6	MARQUESINAS COMERCIALES	46
7.8.2.1.7	MARQUESINAS EN EDIFICIOS SINGULARES (accesos, porches, etc.)	46
7.8.2.1.8	MUESTRAS	46
7.8.2.1.9	BANDERINES	46
7.8.2.1.10	OTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS	47
7.8.2.1.11	REJAS - CIERRES	47
7.8.2.1.12	CERRAMIENTOS DE SOLARES (PROVISIONALES) Y DE PARCELA	47
7.8.2.1.13	HUECOS DE SEMISÓTANOS	47
7.8.2.2	CUERPO INTERMEDIO (FACHADA)	47
7.8.2.2.1	HUECOS	47
7.8.2.2.2	BALCONES, BALCONADAS Y MIRADORES	48
7.8.2.2.3	CUERPOS VOLADOS CERRADOS	48
7.8.2.2.4	TENDEDEROS	48
7.8.2.2.5	PARAMENTOS DE PATIOS	48
7.8.2.2.6	INSTALACIONES EN FACHADA	48
7.8.2.2.7	JARDINERÍA EN EDIFICACIÓN	49
7.8.2.2.8	MEDIANERÍAS	49
7.8.2.2.9	MODIFICACIONES EN FACHADA	50
7.8.2.2.10	MUESTRAS EN FACHADA	50
7.8.2.2.11	MUESTRAS EN MEDIANERÍAS	50
7.8.2.3	CORONACIÓN - CUBIERTAS	51
7.8.2.3.1	CORNISAS Y ALEROS	51
7.8.2.3.2	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA	51
7.8.2.3.3	CHIMENEAS, ANTENAS, VELETAS	51
7.8.2.3.4	MUESTRAS EN CUBIERTA	51
7.8.2.4	ELEMENTOS ORNAMENTALES	51
7.8.2.5	MATERIALES	51
7.8.3	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN CONEXIÓN CON ESPACIO PÚBLICO	52
7.8.3.1	ARBOLADO PRIVADO, PÚBLICO	52
7.8.3.2	MATERIALES: AMUEBLAMIENTO - ILUMINACIÓN - VALLADO	53
7.8.4	EDIFICIOS SINGULARES	53
7.8.5	PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	53
7.8.6	ORDENANZA ESTÉTICA DEL USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO EN EDIFICIOS EXCLUSIVOS	54
7.8.6.1	FACHADAS	54
7.8.6.2	MATERIALES DE CERRAMIENTO	54
7.8.6.3	CERRAMIENTOS DE PARCELA	54
7.8.6.4	ESPACIOS LIBRES	54
7.8.6.5	PUBLICIDAD	54
7.8.7	CONDICIONES DE LA GENERACIÓN DE TRAMA URBANA	55
7.9	USOS	55
7.9.1	DEFINICIONES	55

7.9.1.1	USO GLOBAL.....	55
7.9.1.2	USO CARACTERÍSTICO	55
7.9.1.3	USO ALTERNATIVO	55
7.9.1.4	USO CONDICIONADO	56
7.9.1.5	USO ASOCIADO	56
7.9.1.6	USO PROHIBIDO	56
7.9.2	CLASIFICACIÓN DE USOS.....	56
7.9.2.1	USO GLOBAL VIVIENDA	57
7.9.2.1.1	USO VIVIENDA PROTEGIDA	57
7.9.2.1.2	USO VIVIENDA LIBRE	57
7.9.2.2	USO GLOBAL ECONÓMICO.....	57
7.9.2.2.1	USO INDUSTRIAL	57
7.9.2.2.2	USO TERCIARIO	58
7.9.2.3	USO GLOBAL DOTACIONAL.....	59
7.9.2.3.1	USO EQUIPAMIENTO	59
7.9.2.3.2	USO ESPACIO LIBRE	60
7.9.2.3.3	USO INFRAESTRUCTURA	61
7.9.2.3.4	USO GARAJE.....	61
7.9.3	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GLOBAL VIVIENDA	61
7.9.3.1.1	USO ASOCIADO A LA VIVIENDA	61
7.9.3.2	VIVIENDA MÍNIMA	61
7.9.3.3	SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA.....	61
7.9.3.4	ALTURA.....	62
7.9.3.4.1	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	62
7.9.3.5	CONDICIONES SUPERFICIALES Y DIMENSIONALES MÍNIMAS	62
7.9.3.6	CONDICIONES DE COMPARTIMENTACIÓN, LOCALIZACIÓN Y CONEXIÓN DE ESPACIOS.....	63
7.9.3.7	CONDICIÓN DE ILUMINACIÓN.....	63
7.9.3.8	CONDICIÓN DE VENTILACIÓN	63
7.9.3.9	REHABILITACIÓN - REFORMA DE VIVIENDA	64
7.9.3.10	USO EN CUBIERTAS DE LA EDIFICACIÓN	64
7.9.4	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GLOBAL	64
	ECONÓMICO.....	64
7.9.4.1	USO INDUSTRIAL	64
7.9.4.1.1	ILUMINACIÓN.....	64
7.9.4.1.2	VENTILACIÓN	65
7.9.4.1.3	ASEOS.....	65
7.9.4.1.4	ACCESIBILIDAD INTERIOR	65
7.9.4.1.5	CONSTRUCCIÓN	65
7.9.4.1.6	ENERGÍA	65
7.9.4.1.7	CONDICIONES AMBIENTALES:.....	66
7.9.4.1.8	OTRAS CONDICIONES.....	68

7.9.4.2	USO TERCARIO	69
7.9.4.2.1	OFICINA.....	69
7.9.4.2.2	COMERCIO.....	69
7.9.4.2.3	ESPECTÁCULO.....	70
7.9.4.2.4	RESTAURACIÓN.....	71
7.9.4.2.5	RESIDENCIAL PUBLICO.....	71
7.9.4.2.6	ESTACIÓN DE SERVICIO.....	71
7.9.5	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GLOBAL DOTACIONAL	72
7.9.5.1	USO EQUIPAMIENTO	72
7.9.5.1.1	ASISTENCIAL.....	72
7.9.5.1.2	CULTURAL-SOCIAL.....	72
7.9.5.1.3	DEPORTIVO.....	72
7.9.5.1.4	DOCENTE.....	72
7.9.5.1.5	RECREATIVO.....	72
7.9.5.1.6	RELIGIOSO.....	72
7.9.5.1.7	SANITARIO.....	73
7.9.5.1.8	SERVICIO PÚBLICO.....	73
7.9.5.2	USO ESPACIO LIBRE	73
7.9.5.3	USO INFRAESTRUCTURA	73
7.9.5.4	USO GARAJE	74
7.9.5.4.1	CLASIFICACIÓN.....	74
7.9.5.4.2	DISEÑO.....	74
7.9.5.4.3	CONSTRUCCIÓN.....	76
7.9.5.4.4	VENTILACIÓN.....	76
7.9.5.4.5	CALEFACCIÓN.....	76
7.9.5.4.6	ILUMINACIÓN.....	76
7.9.5.4.7	SEGURIDAD.....	76
7.9.5.4.8	PRESCRIPCIONES:.....	77
7.9.5.4.9	REGULACIÓN DE LA DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEJAS A CADA USO 77	77
7.9.5.4.10	DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN ÁREAS CONSOLIDADAS U OPERACIONES SINGULARES DE REHABILITACIÓN:.....	78
7.9.5.4.11	PLAZAS DE APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE:.....	78
7.9.5.4.12	CONDICIONES AMBIENTALES DEL USO GARAJE:.....	78

7 NORMAS DEL SUELO URBANO

7.1 Definición y ámbito

7.1.1 OBJETO

El objeto de esta Normativa es la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

7.1.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su ámbito es la totalidad del Suelo clasificado como Urbano en el Plan general en el plano de Clasificación.

También es de aplicación en cualquier clase de Suelo, aunque no sea Urbano, cuando su Normativa específica se refiera a las condiciones establecidas para el Suelo Urbano; o en el defecto de Norma sobre alguna determinación regulada por ésta de Suelo Urbano y que les fuera aplicable.

7.2 Parámetros delimitadores

7.2.1 PARCELA

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial independiente.

7.2.2 PARCELA MÍNIMA

La que sea susceptible, como unidad mínima en cada zona, de acogida de un uso.

7.2.3 SOLAR

Parcela de Suelo Urbano apta para la edificación y que reúne las características y requisitos que fijan las leyes urbanísticas.

Las parcelas que tengan consideración de Solar pero estén afectadas por expedientes de ordenación o gestión pendientes no podrán ser edificadas en tanto no se resuelvan éstos.

7.2.4 LINDEROS

Las líneas que marcan los límites de la parcela o del solar.

7.2.5 LINDERO DE FACHADA O FRONTAL

Limita la parcela o solar con vía o espacios públicos; si no existieran éstos, será la línea que adquiera el carácter de lado principal.

7.2.6 LINDERO MEDIANERO O MEDIANERÍA

Recibirán este nombre los demás lados que delimitan la parcela o solar y que no son frontales.

7.2.7 ALINEACIÓN

Línea establecida por el Planeamiento para delimitar la separación de los espacios público y privado, para separar usos o para referenciar la localización de la edificación.

7.2.7.1 **ALINEACIÓN EXTERIOR**

Línea establecida por el Planeamiento para establecer la separación entre la parcela y la vía o espacio público.

7.2.7.2 **ALINEACIÓN INTERIOR**

Línea que marca el Planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y la que no lo es.

7.2.8 RASANTE

Es la línea de intersección del plano vertical de fachada o de alineación y la vía o espacio público.

En el terreno natural, es la de su perfil sin haber experimentado ninguna transformación.

7.2.9 SALIENTES

Los elementos que sobresalen de la fachada podrán volar fuera de la alineación exterior, interior o retranqueo las siguientes dimensiones:

BALCÓN	(y BALCONADA común a varios huecos)	30 cm
MIRADOR	(cuerpo cerrado acristalado en todo su perímetro y al menos en 2/3 de su altura)	60 cm
CORNISA Y ALERO	(en cubierta inclinada o plana)	60 cm
CUERPOS CERRADOS		no se permiten

Los balcones, balconadas y miradores estarán a distancia mayor de 60 cm de los edificios colindantes.

(Se entienden como terrazas las partes de suelo abiertas al menos por uno de sus lados que no vuelan sobre la alineación, sino que su fondo queda retranqueado de ésta).

7.3 Parámetros volumétricos

7.3.1 EDIFICABILIDAD

Configuración del contenido del derecho a edificar expresado en metros edificables por cada metro de suelo.

UNIDADES DE MEDICIÓN DE EDIFICABILIDAD m²/m².

7.3.2 CLASES DE EDIFICABILIDAD

7.3.2.1 EDIFICABILIDAD BRUTA

Cuando se aplica sobre el total del polígono o Unidad de Ejecución, incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.

En las parcelas que sin mediar expropiación deban ceder parte de su terreno para ajustarse a una nueva alineación, el coeficiente de edificabilidad zonal se aplicará sobre la superficie original de parcela, concentrándose esa superficie edificable sobre el solar resultante tras la cesión.

7.3.2.2 EDIFICABILIDAD NETA

Cuando se aplica sobre solar o parcela, una vez que se han deducido los viales y suelos de cesión obligatoria.

A efectos de determinar la superficie edificable correspondiente a un solar en el que se determina una nueva alineación modificando la superficie de la parcela original, el coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la parcela original si la cesión al dominio público es gratuita, concentrándose la superficie edificable resultante sobre el solar.

7.3.3 SUPERFICIE EDIFICABLE

Edificabilidad por superficie de terreno, expresado en m².

A los efectos de medición de la superficie edificable computará la totalidad de las superficies construidas en cada planta con uso posible excepto las superficies que a continuación se enumeran:

- A garajes en sótano o semisótano, y sus accesos en planta baja.

B garajes en planta baja cuando se justifique la imposibilidad de localización en otras plantas.

C trasteros y sus accesos, situados en sótano, semisótano y bajo cubierta, siempre que estén vinculados jurídicamente a la vivienda, sea uno por vivienda y con superficie útil máxima por trastero de 6 m².

D terrazas y galerías abiertas, cuando se produzcan íntegramente tras la alineación y su fondo sea superior a 2 m, sólo computarán al 50%.

E tendedores, hasta un máximo de 3m² por vivienda; hasta 5 m² si la vivienda tiene instalación de aire acondicionado.

F zonas de actividades comunitarias en promociones de más de 25 viviendas, con un máximo del 2% de la superficie edificable residencial, siempre que no superen los 200 m² y queden vinculados registralmente a la vivienda.

G huecos en planta mayores de 2 m² con lado mínimo de 1,5 m

H los huecos de los ascensores, montacargas, montacoches y plataformas elevadoras.

I locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio tales como cuartos de calderas, maquinaria de ascensores, basuras, cuarto de contadores de agua y luz y otros análogos.

J el 5% de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades energéticas para calefacción estén satisfechas plenamente mediante energía solar (ya sean usos de vivienda, industriales, terciarios o dotacionales) o, si no fuera plenamente, en la proporción correspondiente.

Si desapareciesen las instalaciones que han propiciado el aumento de superficie conllevaría el pago a valor de repercusión del polígono catastral de ese aumento de superficie edificable.

K el 5% de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades eléctricas estuvieran resueltas plenamente mediante cogeneración a partir de gas natural, y el 10% si fuera a partir de fuentes energéticas alternativas, no fósiles, como biomasa, paneles fotovoltaicos, etc. (ya sean usos de vivienda, industriales, terciarios o dotacionales) o, si no fuera plenamente, en la proporción correspondiente.

Si desapareciesen las instalaciones que han propiciado el aumento de superficie conllevaría el pago a valor de repercusión del polígono catastral de ese aumento de superficie edificable.

L Plantas bajas diáfanos, carpas, elementos móviles no permanentes y porches al 50%.

7.3.4 SUPERFICIE ÚTIL

Es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios.

Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda (fijos o móviles), por los elementos estructurales y/o

conductos con sección horizontal superior a 100 cm²; también queda excluida la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

7.3.5 SÓLIDO CAPAZ

Es el volumen que deberá contener la superficie edificable.

7.3.6 PLANTAS BAJO RASANTE

7.3.6.1 **SÓTANO**

Es la parte de planta cuya cara inferior del forjado del techo no supera los 50 cm. de altura por encima de la rasante oficial.

En todo caso, es sótano la parte de planta bajo rasante cuyo pavimento se encuentre a más de 2,5 m bajo la rasante oficial.

No hay límite de número de plantas.

7.3.6.2 **SEMISÓTANO**

Es la parte de planta que teniendo su suelo a distancia mayor de 1 m. bajo la rasante oficial, tiene la cara inferior del forjado del techo a una distancia mayor de 50 cm. sobre la rasante oficial.

La cota del suelo de semisótano (cara superior del forjado o solera) no podrá estar a una distancia mayor de 2,5 m. bajo la rasante oficial.

Si la cota del techo de semisótano (cara inferior del forjado de techo) estuviera a una distancia mayor de 1,5 m. sobre la rasante oficial, computa como planta a efectos de altura, excepto en calles con pendiente >8% en las condiciones del punto 7.3.7.

7.3.7 PLANTA BAJA

Es la parte de planta que tiene la cara inferior del forjado de suelo o solera a distancia < 1 m. por debajo de la rasante oficial, o a distancia menor de 1,5m por encima de la rasante oficial.

Dada la topografía del municipio, se admitirá que la planta baja esté parcialmente situada a una distancia mayor de 150 cm sobre la rasante en calles con pendiente superior al 8% cuando la altura sobre rasante sea inferior al resultado de multiplicar la pendiente de la acera por la longitud de la fachada sobre rasante, con un máximo de 2,00 m sobre la rasante.

7.3.8 ENTREPLANTA

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Sólo se admite cuando tenga una altura libre por encima y por debajo superior a 250 centímetros y, por tanto, computará como superficie edificada y

como planta. No computará como planta en edificios de uso Industrial siempre y cuando no ocupe más del 50% de la planta, computando como superficie edificable.

7.3.9 BAJO CUBIERTA

Es la parte de planta que tiene la cara inferior del forjado de suelo coincidente con la cornisa y el forjado de techo no sobresale respecto a un plano con una pendiente máxima de 30º trazado por la línea que forman el borde superior del forjado o de los aleros permitidos.

7.3.10 MEDICIÓN DE ALTURAS

Todas las mediciones de alturas, sobre rasante o de edificación, se harán en la vertical de cada punto.

7.3.11 ALTURA DE EDIFICACIÓN EN METROS

Distancia vertical medida desde la cota de suelo de planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

7.3.12 ALTURA DE EDIFICACIÓN EN PLANTAS

Altura del edificio en número de plantas incluida la baja.

7.3.13 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

No hay límite de altura para el establecimiento de elementos permitidos en cubierta que no computan. (Deberán observarse las condiciones reguladas por esta Ordenanza), siempre y cuando quede justificada su altura.

Se admiten, con carácter general, las siguientes construcciones:

Pérgolas.

Estructuras complementarias para albergar los usos permitidos en cubierta.

Cajas de escaleras.

Cajas de ascensores y máquinas.

Chimeneas.

Elementos ornamentales, remates.

Depósitos.

Instalaciones de toda índole.

Artefactos de captación solar y eólica.

Espacios viveros Bajo Cubierta cuando así lo explicita la normativa zonal; en ellos, los huecos para iluminación se producirán en el plano de la cubierta o paralelo a él, separado un máximo de 0,20 m.

7.3.13.1 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE USOS EN CUBIERTA

El peto de protección de cubiertas practicables podrá resolverse con elementos diáfanos que impidan el paso de objetos de \square 12 cm.

Si el peto de protección se resolviera con materiales opacos, la altura máxima contada a partir de la cara superior del pavimento será de 125 cm., de cerramiento opaco, pudiéndose continuar con elementos diáfanos por encima de él.

Las cubiertas planas con uso podrán cerrarse perimetralmente y sin limitación de altura, a efectos de seguridad, con materiales diáfanos (celosías) y nunca con materiales masivos (opacos, traslúcidos o transparentes) por encima del peto de protección. Este cerramiento podrá completarse con elementos de cubierta. **También podrá cubrirse el espacio de cubierta con algún elemento, sin instalar la celosía perimetral.**

7.3.14 MECANISMO DE CORRECCIÓN PUNTUAL DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

En la Zona de Ordenación número 2, para los solares en que se pudieran edificar 2 plantas pero estuvieran ubicados junto a edificios con más de 3 plantas, podrá autorizarse la construcción de 3 plantas si no existe incremento de edificabilidad, siempre que se estime conveniente para la configuración de la calle y haya sido justificado por la propuesta en ese sentido.

7.3.15 ALTURA DE EDIFICIO DANDO A DOS CALLES DE DIFERENTE ANCHURA

Cada fachada con su altura hasta la línea trazada por los puntos medios de las rectas que unen los extremos de ambas fachadas.

7.3.16 ALTURA DE EDIFICIO EN ESQUINA DANDO A DOS CALLES DE DIFERENTE ANCHO

El diedro de la esquina podrá tener la altura correspondiente a la calle más ancha en una longitud de 10 m.

La línea trazada por dicho punto perpendicularmente a la alineación determina el límite entre zonas de distinta altura.

Si se produjeran las circunstancias del apartado 7.3.14 será prioritaria la aplicación del citado artículo sobre el 7.3.15 y 7.3.16.

7.3.17 ALTURA DE EDIFICIOS DANDO A PLAZAS

La altura será igual en toda la plaza.

Los edificios tendrán la altura correspondiente a la calle más ancha en sus fachadas a la plaza y en los diez primeros metros de las fachadas a las calles que a ella accedan. Se aplicarán a continuación los apartados anteriores.

7.3.18 MEDICIÓN DEL ANCHO DE CALLE, A EFECTOS DE DETERMINACIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO

Se hará perpendicularmente a la alineación en cada punto.

7.3.19 ALTURA EN FUNCIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE PROTEGIDA

Si el Ayuntamiento redacta Catálogos o determina protecciones específicas sobre alguna edificación, los nuevos edificios colindantes vendrían obligados a respetar, de acuerdo con las normas que se establecieran, las líneas de imposta, cornisa y coronación.

7.3.20 ALTURA DE PATIOS

Se medirá desde el nivel de pavimento de los locales más bajos que abran a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. Si éste no estuviera consolidado, se tomará la mayor altura de la edificación que permitiera la Zona de Ordenación.

7.3.21 ALTURA DE PISO

Distancia vertical medida entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas. Tendrá un mínimo de 2,75 m.

7.3.22 ALTURA LIBRE

Distancia vertical medida entre pavimento terminado de una planta y la cara inferior de techo de la misma planta.

Tendrá un mínimo de 2,50 m en piezas habitables, que se podrá reducir a 220 cm en piezas no habitables (baños, cocinas, tendedores, trasteros, almacenes, instalaciones, etc.)

7.4 *Parámetros ocupacionales*

7.4.1 SUPERFICIE OCUPABLE

Superficie de parcela o solar sobre la que puede asentarse un edificio.

Queda condicionada por los elementos que definen la posición de la edificación y las determinaciones de espacios libres obligatorios que afectan a cada uso.

7.4.2 SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

7.4.2.1 **EDIFICACIÓN AISLADA**

La que está exenta, en el interior de una parcela, retranqueada de las alineaciones exteriores y de otros linderos.

7.4.2.2 **EDIFICACIÓN NO AISLADA**

La que no es exenta por construirse adosada a uno o más linderos laterales: Agrupada, Entre medianerías.

7.4.2.3 **RETRANQUEO**

Distancia mínima a la que puede situarse la edificación respecto de la alineación o de los linderos. Se medirá perpendicularmente al lindero de referencia.

Las fachadas de la edificación no podrán retranquearse de la alineación exterior excepto cuando así lo autorice la normativa zonal.

7.4.3 EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

Las limitaciones de ocupación en porcentaje, retranqueos, etc. que se establecen en cada Zona de Ordenación para la edificación sobre rasante, vinculan también a la que se realice bajo rasante y al conjunto de ambas.

7.4.4 APERTURA DE HUECOS EN PROXIMIDAD A LINDEROS

Para abrir huecos en paramentos frente a linderos se cumplirán las condiciones de patio, considerando el lindero como paramento ciego.

7.5 *Parámetros y condiciones infraestructurales*

7.5.1 PARÁMETROS INFRAESTRUCTURALES URBANÍSTICOS

7.5.1.1 **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El objetivo de estas Normas es su aplicación a los Proyectos de Urbanización y de Obras que se formulen para la ejecución de los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, o para el desarrollo directo de obras de urbanización de Sistemas Generales y locales, o que vayan a

ser cedidas al dominio público, ya sean de iniciativa pública o privada, tanto en el Suelo Urbano como en el Suelo Urbanizable, Programado o No Programado, incluso en el Suelo No Urbanizable.

Serán de aplicación en el espacio exterior urbano en los equipamientos, zonas verdes, espacios libres y en la red viaria, con independencia de la clase de Suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) o no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la Normativa Urbanística.

En el espacio exterior público se deberá garantizar, por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcelas de equipamiento.

7.5.1.2 RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

7.5.1.2.1 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de Planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General.

En caso de no especificarse, los valores típicos de sección de las nuevas vías serán los que se señalan en la siguiente tabla:

TIPO DE LA VIA	Pendiente % (max)	ANCHO m (min)	A m	P m	C m	M m	total
ACERAS		1.5	1.5	-	-	-	x 1
PEATONALES EXCLUSIVAS	8	5.0	5,0	-	-	-	x 1
URBANAS DE ACCESO RODADO	12	17.0	2,5	2.5	3.5	-	x 2
PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10	25.0	2.5	2.5	7.0	1.0	x 2
DE RONDA Y ACCESOS URBANOS	8			2.5	7.0	5.0	x 2

A= acera; P= aparcamiento; C= calzado; M= mediana.

ROTONDAS (CALZADA)

TIPO DE LA VIA	RADIO INTERIOR	RADIO EXTERIOR
	m	m
URBANAS DE ACCESO RODADO	15	25
PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	25	35
DE RONDA Y ACCESOS URBANOS	35	45

Las previsiones anteriores podrán ser alteradas siempre que tal modificación se deba a razones debidamente justificadas.

7.5.1.2.2 MATERIALES Y TRATAMIENTOS SENDAS PARA PEATONES.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continúa en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente -por caz central o laterales- o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Suelo antideslizante.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria.

CALLES DE COEXISTENCIA.

Se tratan a distinto nivel el área de circulación del vehículo y el reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable.

Los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones, preferiblemente a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y las características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m. ni menor de 0,12 m., salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción entre color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,50 m. Cuando en áreas consolidadas la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,50 m. en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos o mojonos para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles, en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación, se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o grava-cemento, pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

La tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

7.5.1.2.3 VADOS PERMANENTES

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rampa en el aparcamiento para ascenso hasta la acera y, si aquél no existiera, mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm., y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

La sección del firme se modificará para adaptarla al tránsito de vehículos.

7.5.1.2.4 CANALIZACIONES

Las canalizaciones de infraestructuras se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público.

7.5.1.2.5 ALUMBRADO

El alumbrado público podrá ser de báculo o columna vertical colocado sobre la acera.

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 m de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial. Cuando el ancho de aceras lo permita, se instalarán los báculos o columnas a una distancia máxima de 50 cm del bordillo delimitador de acera y calzada.

Las luminarias serán cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán subterráneas.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación.

7.5.1.2.6 ALCORQUES

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro interior de 50 cms. en aceras de hasta 2,50 metros y de 80 cms. en aceras mayores de 2,50 metros, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 3,50 m. y 9,00 m. dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en todo su perímetro con bordillos o elementos pétreos o prefabricados. Asimismo se instalará la correspondiente red de riego para el arbolado de alineación y se justificarán las especies a plantar en función de su exposición, porte, distancia a fachada, etc. En todos los casos los árboles dispondrán de tutor que asegure su estabilidad y arraigo.

7.5.1.2.7 OTRAS CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal y su ejecución se realizará de forma que no se produzcan soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.

Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación; deben preverse estacionamientos para vehículos de discapacitados, pesados y de transporte público.

Los pavimentos de calzada serán de aglomerado asfáltico en caliente, en calles con pendiente elevada; en otros casos podrán acabarse con hormigón acabado rugoso justificándolo adecuadamente, con una resistencia característica mínima de 175 kg/cm² y juntas transversales selladas cada 8 m máximo.

Los firmes se dimensionarán de acuerdo con la Instrucción de carreteras del MOPTMA, y su control de calidad en la ejecución con el PG3 ó PG4.

Los bordillos serán de hormigón prefabricado con doble recubrimiento silíceo o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificarán las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.

En las calzadas para tráfico rodado se adoptará una pendiente longitudinal mínima de 4 por mil. Además se le darán las pendientes transversales precisas para el desagüe de las aguas pluviales de forma que no se produzcan encharcamientos en las superficie del pavimento.

7.5.1.3 RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

7.5.1.3.1 CARRETERAS

Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a las que determina la Legislación Autonómica sectorial correspondiente, que definen una zona de dominio público de 3 m. de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera, aumentando a 8 m en caso de autopistas y autovías, afectando una zona de servidumbre en el primer caso de hasta 8 m y hasta 25 m en el segundo en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado, en su caso, se colocará a 2,50 m de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de 1 m.

7.5.1.3.2 CAMINOS

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 4 m. medidos desde el eje del mismo.

7.5.1.4 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público.

En cualquier caso, se entenderá la existencia de un vial peatonal en el perímetro del espacio libre a efectos de establecer servidumbres de luces y vistas.

7.5.1.4.1 TOPOGRAFÍA

Se mantendrán, siempre que se pueda, sin alteraciones sustanciales, las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

7.5.1.4.2 MATERIALES Y TEXTURAS

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

7.5.1.4.3 ARBOLADO

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas, Zonas de Ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. La superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas o de bajo mantenimiento.

En todos los casos, los árboles dispondrán de tutor que asegure su estabilidad y arraigo.

El estudio se completará con la previsión del mantenimiento; conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados, y de las condiciones de seguridad.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

7.5.1.4.4 RIEGO

La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Salvo justificación especial se adoptará el sistema de riego por goteo.

7.5.1.4.5 ACCESIBILIDAD

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

7.5.1.5 ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo no ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios según la normativa estatal y autonómica de protección contra incendios y la que se pueda establecer mediante ordenanza específica.

En la zona de los espacios libres que se destine a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

7.5.1.6 INFRAESTRUCTURA DE ALUMBRADO PÚBLICO

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

	LUMINANCIA	UNIFORMIDAD	LAMPARA
	MEDIA (LUX)	MEDIA	RECOMENDADA
CALLES PRINCIPALES	25/30	0,40-0,45	V.S.A.P.
CALLES LOCALES	20/25	0,30-0,40	V.S.A.P.
PEATONALES Y Z. VERDES	5/7	0,15 - 0,20	V.M.C.C.

Se admitirán, para el control del deslumbramiento, luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no sea posible, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados así como conectados a tierra mediante pica individual y red equipotencial corrida.

7.5.1.7 INFRAESTRUCTURA DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA.

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento electrotécnico vigente, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes correspondientes:

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará obligatoriamente de modo subterráneo bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público, mientras que en el Suelo No Urbanizable cumplirá lo dispuesto en la legislación que le sea de aplicación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea resolviendo su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

Alternativamente, la ubicación en zonas públicas de los centros de transformación siempre será en subterráneo, sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en concesión administrativa de uso del subsuelo, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

7.5.1.8 INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor de las Actuaciones Urbanísticas derivadas de la Revisión del Plan General; todos los proyectos de redes de agua potable deberán cumplir las normas de abastecimiento de agua del órgano competente por razón de la materia, el Canal de Isabel II. A tal efecto, se estará a lo dispuesto en las “Normas para Abastecimiento de Agua del CYII” en cuanto a dotaciones, coeficientes punta y de red, diseño, cálculo y condiciones constructivas.

Así mismo, todas las Actuaciones Urbanísticas estarán a lo acordado en el Convenio de Suministro de Agua desde la aducción comarcal del Canal Alto, suscrito por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y el Canal de Isabel II.

En cualquier caso, los promotores de las Actuaciones Urbanísticas deberán garantizar el enlace a la red pública.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Se considerarán aptas las aguas que reúnan las condiciones generales de potabilidad química y bacteriológica expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo. Si no existe garantía suficiente se dispondrá de una instalación automática de depuración hasta que sea posible el enlace a la red del CYII.

Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados, que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes; se utilizarán, preferentemente, tuberías de fundición dúctil o polietileno. Cualquiera que sea la tubería a utilizar, estará homologada por organismo competente.

La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ se considerará piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³; se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos.

7.5.1.9 INFRAESTRUCTURAS DE RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA, DE RIEGO, DE HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según Normas de la Compañía Suministradora.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse, entre otros, la fundición dúctil o gris, el acero, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad.

En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 m/sg como velocidad mínima de circulación y 2,50 m/sg como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 0,60 m., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 80 mm.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

En todos los sectores de Suelo Urbanizable y en las Unidades de Ejecución se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por la Normativa Técnica Sectorial aplicable, que fijará así mismo la máxima distancia entre dos consecutivos, medida sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios.

7.5.1.10 INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN Y SANEAMIENTO.

En tramos separativos, cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados; la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 m, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m. de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 10:1 (diez partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos; caso de ser inferior, será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,60 m³ para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m³ para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 m de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Podrán utilizarse también tuberías de policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Las juntas serán del tipo señalado.

En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 m.

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atraviere áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal: el convenio suscrito por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes junto con el de Alcobendas con la Consejería de Medio Ambiente y el CYII -como responsables de la calidad de la depuración en la Comunidad de Madrid y de la gestión de las instalaciones- ha permitido la formulación del Plan de Saneamiento y Depuración Integral de ambos municipios, en ejecución. A esta red de colectores emisarios verterán -ineludiblemente- la totalidad de las Actuaciones Urbanísticas en ejecución, programadas y No programadas, incluso las ahora no previstas: se establece como condición normativa para toda Actuación Urbanística en el municipio el vertido de sus efluentes en la red municipal, con las condiciones establecidas en Convenio suscrito.

Esta red es tan extensa al Oeste del Jarama que incluso en Suelo No Urbanizable, sean instalaciones existentes o nuevas, se establece la obligatoriedad del vertido a la red pública; en la vertiente Este del río Jarama deberá estudiarse la conexión de los efluentes a la nueva red de Algete. Si en algún caso no fuera posible la conexión en Suelo No Urbanizable, el saneamiento deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "Imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

7.5.1.11 INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

Se preverán conducciones y arquetas capaces de albergar las infraestructuras de telecomunicaciones: Telefonía Básica (TB), Red Digital de Servicios Integrados (RDSI) y Telecomunicaciones por Cable (TLCA) para dar servicio a las futuras edificaciones de acuerdo con la legislación vigente. La instalación de estos conductos será obligatoria en todos los sectores Urbanizables y Unidades de Actuación del Suelo Urbano del municipio.

Las antenas de telefonía móvil necesitarán aportar proyecto técnico que comprenda tanto aspectos propios de la instalación, como estructurales y constructivos, como la ordenanza de desarrollo que apruebe el Ayuntamiento.

7.5.1.12 OTRAS CONDICIONES DE EJECUCIÓN

7.5.1.12.1 VEGETACIÓN

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible.

7.5.1.12.2 RELLENO DE ZANJAS Y COMPACTACIONES

Se hará de acuerdo con el pliego de condiciones de la Dirección General de Carreteras (PG3 ó PG4). En casos precisos se recurrirá a rellenar con grava-cemento para garantizar que no se formen baches.

Encima de cada tubo (entre 15 y 35 cm. de distancia se colocará una cinta de señalización con los siguientes colores: roja para las líneas eléctricas, verde para la red de agua potable, amarillo para la red de alcantarillado y azul para las redes de telecomunicaciones. Estos colores podrán ser modificados por acuerdo municipal.

7.5.1.12.3 COMPROBACIÓN DE CALIDAD

Los ensayos de laboratorio y demás gastos precisos para la comprobación de la calidad de las obras de urbanización serán a cargo del promotor, debiendo incluir en los proyectos un anejo con el Plan de Control de Calidad específico para la obra que se pretende realizar en el que se indiquen, describan y valoren los diferentes ensayos y controles, así como el Estudio Geotécnico que fuera preciso.

Terminada la obra se justificará documentalmente ante el Ayuntamiento la realización de dichos ensayos.

7.5.2 PARÁMETROS INFRAESTRUCTURALES DE LOS EDIFICIOS

7.5.2.1 **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 y la red de distribución hasta los puntos de consumo de agua.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis y garantía de su suministro autorizado por la Administración Competente.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las disposiciones legales para las instalaciones interiores de suministro de agua.

Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente quedarán definidas por la capacidad de abastecimiento, en base a las dotaciones de agua fría y caliente, exigidas en las Normas Técnicas de Diseño.

7.5.2.1.1 **SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA**

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- que la velocidad del agua en la instalación sea $< 1,5$ m/s y la estanqueidad doble a la prevista y no inferior a 15 kg/cm² y no expuesta a las heladas
- la continuidad del servicio, mediante las instalaciones necesarias que aseguren el mantenimiento de lo exigido como dotación en las Normas Técnicas de Diseño
- la presión de servicio por medio de un grupo de presión a partir de dos alturas, excepto en viviendas unifamiliares o cuando se garantice por la empresa que no es inferior a 10 m.c.d.a. Válvulas reductoras de presión, cuando ésta exceda de 35 m.c.d.a., considerándose el punto más desfavorable en cada caso
- la mezcla de agua fría y caliente en los grifos de bañeras, duchas, lavabos, fregaderos y lavaderos, de forma que pueda ser regulada por el usuario
- la posibilidad de desagüe en todo punto de consumo o vaciado de la red
- la independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida el uso en los restantes puntos de consumo
- la previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso
- la disposición en cada columna de la red general de una llave de vaciado
- la instalación de válvulas de retención de cada columna o de la batería de contadores, cuando exista
- la disposición de llaves de paso en la entrada y salida de los generadores de agua caliente y en edificios con producción de agua caliente centralizada, contadores de agua caliente individual y llave de corte accesible desde el exterior de las viviendas

- la posibilidad de purgado de aire en la instalación de agua caliente
- la instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero
- el aislamiento térmico de las canalizaciones de agua, exceptuando las de incendios
- el trazado de las conducciones de agua fría, de modo que no queden afectadas por el área de influencia de los focos de calor y que en los paramentos verticales discurra por debajo de las canalizaciones paralelas de agua caliente con una separación mayor o igual de 4 cm.
- la separación de protección entre las canalizaciones paralelas de fontanería y cualquier conducción o cuadro eléctricos, de modo que sea mayor o igual de 30 cm.
- la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos
- la protección de los materiales de la instalación de la agresión ambiental de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

7.5.2.2 INSTALACIONES DE SANEAMIENTO

Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por su capacidad de evacuación de aguas sucias y de lluvia en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en las Normas Técnicas de Diseño.

7.5.2.2.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación de saneamiento, se resolverá:

- la red horizontal de desagüe, en viviendas y zonas comunes del edificio con pendientes > 1,5%
- el desagüe de lavabos, bidés, baños y duchas con sifones individuales o botes sifónicos registrables, antes de su acometida a las bajantes
- el desagüe de los fregaderos, lavaderos y aparatos de desagüe por bombeo a través de sifones individuales registrables, antes de su acometida a las bajantes
- la disposición de rebosadero en los lavabos, bidés, baños, lavaderos y fregaderos
- el desagüe de los inodoros a las bajantes, directamente o mediante un manguetón de acometida de longitud menor o igual a 1 m
- la provisión de rejilla desmontable y cierre hidráulico en los sumideros
- la ventilación de las bajantes por su extremo superior, para evitar succiones
- los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida

- la instalación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado
- la disposición de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro, cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento u otras que contengan fangos o grasas
- la posibilidad de dilatación libre en las conducciones, respecto a sí mismas y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos
- la protección de los materiales empleados de la agresión ambiental de otros materiales no compatibles y de las aguas sucias

7.5.2.2 DESAGÜES DE PLUVIALES

Las aguas pluviales no se verterán nunca directamente a la calle, sino que se conducirán unitariamente con el saneamiento general, o por separado, con canalización diseñada de acuerdo con la Norma Técnica, hasta el alcantarillado urbano.

7.5.2.3 INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para alumbrado y usos domésticos, calefacción, ascensores y otros usos, de acuerdo con las condiciones de dotación de las Normas Técnicas de Diseño.

Las instalaciones en los edificios cumplirán las disposiciones legales.

7.5.2.3.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de la instalación eléctrica, se resolverá:

- una tensión nominal de servicio de 220 v
- la posibilidad de que los circuitos de alumbrado admitan una simultaneidad de uso del 66% en las viviendas y del 100% en las zonas comunes
- las tomas de corriente se diseñarán conforme a la normativa sectorial exigible
- la canalización de los circuitos bajo tubo, con posibilidad de registro, para facilitar el tendido y reparación de las líneas
- la situación de los contadores en la acometida a la red general de distribución, de forma que facilite su lectura
- la instalación de un dispositivo de protección al comienzo de cada circuito
- que las instalaciones especiales como ascensores, grupos de presión, etc. tengan acometida propia, contador y dispositivo de protección
- la protección, con toma de tierra, de las tomas de corriente y puntos de luz
- la instalación de los interruptores y tomas de corriente y puntos de luz de los cuartos de aseo cumplirán la normativa sectorial

- la separación de protección entre cuadros o redes eléctricas y las canalizaciones paralelas y/o cruzadas de otras instalaciones cumplirán las normativas sectoriales
- que el tiempo de duración del alumbrado automático en las zonas comunes del portal, escaleras y el acceso a las viviendas, permita realizar el recorrido hasta el portal desde la vivienda más alejada, considerándose como mínimo un tiempo de 20 segundos para recorrer un tramo de escalera de 16 peldaños.

7.5.2.4 INSTALACIONES DE PUESTA A TIERRA

Será obligatoria dicha instalación en toda nueva construcción, afectando a instalaciones y estructura, con las condiciones de diseño de la Norma Técnica.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

7.5.2.4.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de las instalaciones de puesta a tierra se resolverá:

- la línea de puesta a tierra sin utilizar para ella otras conducciones no previstas para este fin.
- una tensión de contacto inferior a 24 V en cualquier masa del edificio.
- una resistencia menor de 20 ohmios, desde el punto más alejado de la instalación.
- la conexión a la línea principal de bajada a tierra de las líneas de protección de las viviendas, de las antenas, de los pararrayos y de las grandes masas metálicas del edificio.
- la conexión a la conducción enterrada mediante arqueta registrable.

7.5.2.5 INSTALACIONES DE COMUNICACIONES

Comprende las instalaciones de:

- a) Radio y Televisión
- b) Telefonía y Telecomunicaciones por Cable
- c) Interfonía
- d) Recepción de Correspondencia.

Cumplirán la normativa sectorial aplicable.

7.5.2.5.1 RADIO, TELEVISIÓN, TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIÓN POR CABLE

En viviendas habrá para cada dos piezas habitables o fracción un registro para telefonía (TB+RDSI), otra para radio-televisión y otra para comunicación por cable, con un mínimo de dos registros por vivienda. En locales, un registro por local.

En ningún caso podrán instalarse antenas fuera de la alineación exterior o interior.

7.5.2.5.2 INTERFONÍA

Será obligatoria la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio desde el acceso al edificio a cada local o vivienda.

7.5.2.5.3 BUZONES

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

7.5.2.6 INSTALACIONES DE PARARRAYOS

La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

7.5.2.6.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de pararrayos, se resolverá:

- la protección de los edificios cuando la experiencia local lo aconseje
- la longitud del mástil de modo que esté comprendida entre 2 y 4 m.
- la situación del mástil sobre un soporte resistente no metálico en la parte más alta del edificio
- el tendido de la red conductora, formada por cable desnudo, que quede por el exterior de las fachadas o patios y de forma que no sea directamente accesible desde las ventanas o terrazas de las viviendas y protegido en su base con un tubo resistente hasta una altura de 2 m a partir del suelo
- el tendido de la red sobre las cubiertas, de modo que discurra por los caballetes y limatesas, evitando las limahoyas
- la disposición de una arqueta de conexión a la toma de tierra y que quede asegurada una resistencia menor de 10 ohmios.

7.5.2.7 INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN. AIRE ACONDICIONADO

Toda edificación que cuente con espacios destinados a la permanencia continuada de personas deberá contar con instalación de calefacción de cualquier tipo.

Deberá considerarse, prioritariamente, la adecuación del sistema elegido con el necesario ahorro energético entre instalaciones alternativas posibles.

En viviendas y terciario será obligatorio prever la localización del aire acondicionado (lugar del equipo exterior y pasatubos). Adicionalmente, se recomienda la ejecución de, al menos, la preinstalación.

La instalación de calefacción quedará definida por la potencia calorífica necesaria para calentar los locales calefactados según Normativa Técnica Sectorial.

Las pérdidas de calor de los ambientes calefactados, teniendo en cuenta las condiciones higrotérmicas exigidas en las Normas Técnicas de Diseño y los coeficientes de transmisión térmica de los cerramientos /carpintería / cubiertas, serán como máximo de 1,30 / 5 / 1,30 Kcal/h.m²OC, respectivamente.

Para la justificación de las características técnicas se exigirá que en el cálculo de las pérdidas globales de calor del edificio no se sobrepasen las permitidas según la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

7.5.2.7.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de la instalación de calefacción, se resolverá:

- la regulación manual y/o automática de los focos de calor.
- el fácil registro, limpieza y mantenimiento de los generadores de calor.
- la regulación automática, por temperatura, de la instalación o de los focos de calor cuando éstos sean autónomos.
- la estanqueidad de las canalizaciones de la instalación.
- la posibilidad de vaciado, purgado de aire y expansión del agua en las calefacciones por agua caliente.
- la posibilidad de libre dilatación de las canalizaciones respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos.
- la calorifugación de las canalizaciones cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.
- la separación de protección entre las canalizaciones paralelas de calefacción por agua caliente y cualquier conducción o cuadro eléctrico, conforme a Normativa Técnica Sectorial.
- la protección de los materiales de la instalación de calefacción de la agresión ambiental de otros materiales no compatibles y del agua caliente.
- será obligatoria la instalación de termostatos de ambiente en las instalaciones individuales.
- en ningún caso los equipos de acondicionamiento podrán sobresalir de la alineación exterior.

7.5.2.8 INSTALACIONES DE GAS

La instalación de gas quedará definida por la capacidad de suministro en base a las demandas de gas para cocinas, agua caliente y calefacción, según las dotaciones indicadas en las Normas Técnicas de Diseño.

7.5.2.8.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá según Normativa Técnica Sectorial aplicable:

- la estanqueidad de la red y su apariencia en todos sus tramos, no estando expuesta a choques ni deterioros
- la libre dilatación de las canalizaciones respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos
- la independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso situadas al menos en cada aparato de consumo, en cada contador y al principio de cada derivación
- la situación de los aparatos de consumo de modo que sean fácilmente registrables y desmontables
- la separación de protección entre las canalizaciones de gas y cualquier conducción
- la situación de los calentadores
- la evacuación de agua condensada en las conducciones de gases húmedos
- la protección de los materiales de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del gas utilizado.

7.5.2.9 INSTALACIONES DE EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de combustión.

7.5.2.9.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

Las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación resolverán según Normativa Técnica Sectorial aplicable, las siguientes condiciones:

- conductos necesarios según tipo de aparatos y combustibles
- que por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que procedan de diferentes combustibles o casas
- el remate del conducto sobre la cubierta para facilitar la aspiración, teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno
- la acometida, desde el aparato hasta la canalización de evacuación
- la estanqueidad de los conductos
- la separación de protección entre el conducto de evacuación y las canalizaciones paralelas y cruces de otras instalaciones
- el aislamiento térmico de los conductos
- la protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de los humos y gases a evacuar.
- El punto de salida de humos deberá sobrepasar en un metro la altura del edificio propio o colindante en un radio de 15 metros.

7.5.2.10 INSTALACIONES DE DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES

La instalación de depósitos de combustibles quedará definida por las necesidades de consumo de combustible y la autonomía fijada por las Normas Técnicas de Diseño.

7.5.2.10.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de la instalación, se resolverán, según Normativa Técnica Sectorial aplicable, tanto los aspectos de seguridad en caso de incendio como de cálculo y condiciones de los elementos.

Capacidad mínima de 5.000 litros en instalaciones centralizadas de combustibles líquidos y la correspondiente a 15 días para gases licuados.

La protección de los materiales de la instalación de la agresión ambiental, del tipo de combustible y de otros materiales no compatibles.

7.5.2.11 INSTALACIONES DE EVACUACIÓN DE BASURAS

Todo edificio de carácter colectivo -de uso residencial, económico o dotacional- contará con un local de basuras o, si se trata de un sistema neumático, la justificación de no tenerlo.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según las condiciones higiénicas indicadas en las Normas Técnicas de Diseño y de almacenamiento del servicio de recogida.

7.5.2.11.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En la solución de los elementos constructivos que compongan la instalación, se resolverá:

- las dimensiones del cuarto de basuras, para almacenamiento de cubos con capacidad 110 litros por unidad
- estará ventilado mediante ventilación natural, conducida o mecánica
- la protección contra el fuego del local de almacenamiento según Normativa Técnica Sectorial aplicable
- la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero.
- los paramentos serán adecuados para local húmedo
- en las instalaciones con conducto de vertido, la estanqueidad de las compuertas en las acometidas a los conductos, con una luz mínima del hueco de 35 cm y la terminación en tolva, con cierre hermético, para su vaciado
- el aislamiento acústico del conducto
- la ventilación de los conductos de vertido por su extremo superior
- la incombustibilidad, impermeabilidad e imputrescibilidad de los conductos

- que sus paramentos sean lisos, con ángulos redondeados, verticales, rectos y sin codos
- se prohíbe la instalación de trituradores de basura con vertido a la red de saneamiento.

7.5.2.12 INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en las Normas Técnicas de Diseño.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido, por el INCE o laboratorio homologado. Decreto 2215/1974 de 20 de julio, B.O.E. 1974-08-07).

7.5.2.12.1 SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

- En las cocinas:
 - A Un sistema de ventilación por conducto que podrá ser de tipo shunt, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada y del posible conducto de evacuación de humos y gases.
 - B Un sistema individual para ventilación mecánica forzada al que se le podrá conectar las campanas extractoras de las cocinas.
 - C Orificio de entrada de aire de ventilación a ras de suelo conectado con el exterior o patio de superficie mayor de 60 cm².
 - D Entrada de aire para combustión en aparatos de gas según Normativa Técnica de gas aplicable.
- En los cuartos de basura:
 - un sistema de ventilación por conducto, admitiéndose los conductos de vertido para este fin, pudiendo tomarse del exterior o de otro local ventilado la toma de aire de renovación.
- En los cuartos de calderas:
 - un sistema de ventilación por conducto, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin.
- En garajes bajo rasante y con superficie mayor de 40 m²:
 - ventilación mecánica que suministre 5 l/m² y 7 renovaciones hora, además de una mínima de seguridad por tiro natural.

- En los sistemas colectivos de ventilación por conducto se resolverá el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45° con la vertical.
- Que la sección útil de las rejillas de salida de aire en los locales a ventilar sea de 200 cm².
- La verticalidad de los conductos, quedando sus paredes interiores lisas y aisladas de enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

7.5.2.13 INSTALACIONES DE ASCENSORES

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en base al número de usuarios previstos y al número de plantas servidas.

Se aplicará la Normativa Sectorial vigente y el Decreto de la Comunidad de Madrid de **Supresión de Barreras Arquitectónicas**.

El ascensor será obligado para salvar diferencias de nivel entre pisos superior a 9 m, contados a partir de la cota de planta de acceso.

El acceso desde la calle hasta el ascensor será itinerario practicable, según definición del Decreto Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En edificio de uso público, ya sea de propiedad pública o privada, su instalación será obligada si tiene más de una planta.

7.5.2.14 CUARTOS DE CALDERAS Y CONTADORES

Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las Leyes, Decretos, Instrucciones y Normas de ámbito estatal.

7.5.2.15 INSTALACIONES DE ENERGÍAS ALTERNATIVAS

7.5.2.15.1 ENERGÍA SOLAR

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura.

7.5.2.15.2 COGENERACIÓN ELÉCTRICA POR GAS U OTRAS FUENTES ENERGÉTICAS

Se recomienda que la edificación de nueva construcción con suficiente dimensión considere la instalación de sistemas propios de producción de energía eléctrica, ya sea desde fuentes fósiles como el gas natural, o alternativas como biomasas, eólicas o fotovoltaicas.

7.6 Parámetros y condiciones de seguridad y accesibilidad

7.6.1 PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Los edificios cumplirán la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

7.6.2 SEÑALIZACIÓN DE FINCAS

Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente al menos a su numeración para su identificación tanto de día como de noche.

7.6.2.1 SEÑALIZACIÓN DE VÍAS Y PUERTAS DE EVACUACIÓN Y DE ELEMENTOS DE PROTECCIÓN DE INCENDIOS

Cumplirán la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

7.6.3 ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.

7.6.4 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Todos los edificios y urbanizaciones deberán cumplir el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Todos los edificios, excepto las viviendas unifamiliares, tendrán itinerarios practicables:

A entre el exterior y el interior

B entre el acceso interior y la distribución interior de uso común.

7.6.5 BALAUSTRES, ANTEPECHOS, BARANDILLAS

Condiciones de protección contra la caída.

Los petos macizos tendrán una altura mínima de 0,95 m., y las barandillas de 1 m. mínimo.

Los elementos de cerramiento de huecos deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos de un $\square > 12$ cm (enrejados o cristal de seguridad) ni dispondrán de detalles que puedan ser escalables o representen filas peligrosas.

En cuanto a resistencia cumplirán la Normativa Básica aplicable.

7.6.6 ACCESIBILIDAD INTERIOR

Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre sí unos locales del edificio con otros o entre ellos y el exterior.

Portales
Escaleras
Rellanos
Rampas
Galerías

Con independencia de la norma reguladora de cada uso, las condiciones generales serán:

La anchura mínima de escalera en edificios de uso público será de 1,50 m.

La huella y la tabica serán uniformes en todo el desarrollo.

$61 < 2 \text{ Tabicas} + \text{Huella} < 65$

$13 \square \text{ Tabica} < 18,5$

Huella 28 cm. (a 40 cm. de ambos bordes).

Se permiten las escaleras con directriz curva (la directriz es perpendicular al frente de tabica), total o parcial, si Huella > 28 cm a 40 cm de ambos bordes.

Quedan prohibidas las escaleras con escalones compensados (la directriz -recta o curva- no es perpendicular al frente de tabica).

Se admitirá la iluminación y ventilación cenital de las cajas de escaleras en edificios que tengan 4 plantas o menos. La superficie mínima en planta del lucernario es del 15% de la caja de escalera, con al menos 1 m² y con lado mínimo de 50 cm. La superficie mínima, en planta, del hueco en cada planta (ojo de la escalera) es igual a la mínima del lucernario cenital.

Cuando la escalera tenga iluminación por fachada o patio, tendrá una superficie de iluminación en cada planta, mínima de 1m². La superficie de ventilación será de 400 cm² por cada planta.

Las escaleras interiores de vivienda o local de uso privado, tendrán la anchura, la pendiente y el diseño que mejor convengan al usuario, excepto escalones compensados.

Longitud máxima de tramos: 18 peldaños (tabicas).

La rampa peatonal máxima admisible en cualquier edificio será del 12% de pendiente. El ancho mínimo será de 1,50 m en edificios públicos y del ancho de la escalera correspondiente en vivienda.

Las rampas destinadas a circulación de vehículos a motor no tendrán una pendiente superior al 18% en tramos rectos, ni al 16% en tramos curvos, medida al eje de la rampa.

7.6.7 USOS PERMITIDOS BAJO RASANTE

Instalaciones, garaje y trasteros.

Piezas habitables de viviendas unifamiliares (hasta 20% de la superficie útil total de la vivienda)

Industrial

Oficinas

Comercio
Restauración
Espectáculo

Todos estos usos se permitirán siempre y cuando cumplan las condiciones de ventilación, iluminación y recorridos de evacuación exigibles en esta Normativa y por la Normativa Sectorial aplicable; computarán según criterios de superficie edificable y ordenanza aplicable.

7.6.8 USOS PERMITIDOS EN PATIOS DE MANZANAS O PARCELAS

Los patios de parcela o manzana sólo podrán ocuparse con usos dotacionales, públicos o privados, sin edificación (instalaciones deportivas, verde privado, etc.).

7.7 **Parámetros y condiciones higiénicas**

7.7.1 CONDICIONES DE AISLAMIENTO FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Se aplicará la Normativa Sectorial vigente en cada momento. Para permitir la aplicación del decreto 78/99 sobre Régimen de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid se establecen según planos las distintas Áreas de Sensibilidad Acústica conforme al decreto citado.

7.7.2 CONDICIONES DE SOLEAMIENTO

Para las áreas de nueva construcción, siempre que no vengan obligadas por alineaciones definidas en el Plan General, se deberá justificar un buen soleamiento.

7.7.3 CONDICIONES DE VENTILACIÓN

Todo local deberá tener garantizada un mínimo de 6 renovaciones por hora y se podrá resolver, salvo limitaciones impuestas a cada uso y local:

Ventilación natural directa: mediante huecos abiertos o practicables al exterior.

Ventilación natural conducida: mediante conductos individuales o tipo shunt, sin interposición de elementos mecánicos.

Ventilación mecánica: mediante dispositivos mecánicos.

7.7.4 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

Los espacios comunes de circulación y acceso en cualquier uso, deberán tener un nivel de iluminación artificial superior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal localizado a 75 cm. del suelo.

7.7.5 OSCURECIMIENTOS DE LOCALES

Todas las piezas habitables, excepto cocinas, en el uso *VIVIENDA* y Residencial Público deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y discrecional desde su interior.

7.7.6 HABITACIÓN EXTERIOR

Aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Dar a una vía urbana, pública o privada
- b) Dar a un espacio libre permanente, público o privado
- c) Dar a un patio cerrado, cumpliendo la normativa correspondiente.

En el caso b), las dimensiones del espacio libre deberán superar las condiciones de patio cerrado.

Las condiciones de ventilación e iluminación vendrán reguladas por los usos.

7.7.7 HABITACIÓN INTERIOR

La que no cumpla ninguna de las condiciones indicadas en el punto 7.7.6.

7.7.8 HABITACIÓN EN SEGUNDAS LUCES

Aquella habitación interior que está conectada espacialmente con una exterior, por una embocadura permanente, no cancelable.

En la edificación existente, las habitaciones en segundas luces se considerarán piezas habitables a efectos de la adecuación a la ordenación en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando en este caso, de cualquier modo, la resolución por medios forzados de una ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

7.7.9 PIEZA HABITABLE

Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo que implican la permanencia prolongada de personas. Toda pieza habitable deberá ser exterior o, en el caso de cocinas de vivienda, encontrarse integrada en la pieza habitable comedor-cocina o estar-comedor-cocina en condiciones, como máximo, de habitación en segundas luces, con una embocadura mínima de 3 m².

7.7.10 PIEZA NO HABITABLE

Aquella en la que se realizan actividades que no exijan una permanencia continuada.

Las condiciones de confort exigibles pueden resolverse por medios mecánicos.

7.7.11 PATIOS

7.7.11.1 PATIO DE MANZANA

Es el espacio libre y comunal interior a la manzana.

7.7.11.2 PATIO DE PARCELA

Espacio libre interior a la parcela. Para su dimensionamiento se atenderá a la regulación establecida para los patios de luces.

7.7.11.3 PATIO DE LUCES

Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él.

7.7.11.4 PATIO ABIERTO

Se entiende por patio abierto aquel que se desarrolla apoyado en algún lindero, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación. Quedan prohibidos en el lindero de fachada cuando la edificación quede obligada a ajustarse a la alineación; en tal caso, quedan prohibidos también los que se desarrollan en fachada con el suelo por debajo de la rasante del terreno (patio inglés).

Se permiten en edificación aislada o retranqueada en la que podrán tener el suelo bajo la cota de rasante.

Los patios abiertos en los linderos con otras fincas cumplirán la condición de patios de luces y considerarán como paramento frontal ciego el de la linde aunque no se haya construido; podrá considerarse como patio único mancomunado si así se establece en el registro de la propiedad y se crea esa servidumbre, previamente a la concesión de licencias. No se podrá cancelar la inscripción si subsiste alguno de los edificios con ese patio.

7.7.11.5 CUADRO GENERAL DE DIMENSIONAMIENTO DE PATIOS

La dimensión del patio depende de las piezas que a él abran huecos y de la altura del patio.

En cualquier patio al que abran huecos de piezas habitables, aseos y escaleras se podrá inscribir un círculo \varnothing 3 m.

Además, la distancia entre cualquier hueco y el paramento del patio frente a él queda regulada de la siguiente forma:

tipo de pieza	ancho
habitable excepto cocina	H/3, con un mínimo de 4 m
cocina	H/4
escalera y no habitable	H/5

En paramentos no paralelos o no rectilíneos será la perpendicular en el punto más desfavorable.

Todos los patios colectivos serán accesibles desde espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía.

7.8 Parámetros y condiciones estéticas

7.8.1 CONDICIONES URBANAS

En cualquier circunstancia, el Proyecto para el que se pide licencia, siempre que afecte al espacio urbano, estará obligado a incluir una justificación de su adecuación al entorno y de su calidad ambiental, con formulación de los criterios razonados que le han llevado a adoptar la solución presentada.

La relación de la edificación con la ciudad permite distinguir las siguientes unidades:

Conjuntos urbanísticos (perfil urbano, contexto de la ciudad,...)

Edificios en relación con edificios (Entornos inmediatos)

Trazas reguladoras de la edificación.

7.8.1.1 CONJUNTOS URBANÍSTICOS

Cada Planeamiento deberá instrumentar una dialéctica con lo existente (construido o en proyecto), que justificará la relación funcional y formal con la ciudad ejecutada, con la aprobada sin ejecutar y con el paisaje al menos en estos temas: trazado, terreno y topografía, perfil, disposición del volumen edificado, disposición de la vegetación, materiales, colores, texturas y especies vegetales, paisaje y horizonte urbano.

Cada uno de los temas tratados deberá estar explicado expresamente y grafiado expresivamente.

7.8.1.2 EL EDIFICIO EN SU ENTORNO

Con el proyecto presentado para la petición de licencia de edificación (nueva planta, reforma o ampliación), deberá adjuntarse memoria justificativa de la inclusión del edificio en el entorno, que comprenderá, al menos, alzado a escala mínima 1:200 de la calle o espacio donde se localiza, en una longitud suficiente a cada lado de la parcela a edificar y que abarque siempre edificaciones completas.

Se considerarán dos tipos de entornos:

- a) Con homogeneidad a proteger:

Se deberán tomar medidas de armonización con la edificación circundante (a estudiar elementos que configuran la traza reguladora de fachadas).

- b) Sin unidad ambiental:

Los edificios de nueva planta en estas zonas sin unidad ambiental incluirán en el proyecto una memoria justificativa de la creación de una unidad coherente en el aspecto formal: generación de nueva ciudad.

7.8.1.3 EL EDIFICIO. TRAZA REGULADORA

El proyecto que se presenta ante el Ayuntamiento para la petición de licencia contará con un plano a escala mínima 1:200 en el que se expresarán los criterios adoptados al proyectar el edificio respecto a los siguientes parámetros: modulación general, proporción de los elementos que definan la volumetría del edificio, ritmos de huecos y macizos, relaciones métricas armónicas entre los diferentes elementos que definen las trazas horizontal (basa, cuerpo y cubierta) y vertical de la edificación, y cualquier elemento que singularice el lenguaje formal o constructivo utilizado, siempre dentro de la libertad de composición que incentiva esta normativa.

7.8.2 CONDICIONES DEL EDIFICIO

Se distinguen tres elementos en el cuerpo de la edificación:

- Basamento (planta baja incluso semisótano)
- Cuerpo intermedio (fachada)
- Coronación (cubierta)

7.8.2.1 BASAMENTO. PLANTA BAJA

La planta baja deberá responder a una concepción unitaria de la fachada: las líneas de conformación deberán ser manifiestas en toda la edificación (huecos, macizos, aleros, cornisas, etc.) y los huecos de planta baja, incluso si son comerciales, deberán seguir la ley de composición de huecos del edificio, admitiéndose una mayor dimensión dentro de la unidad de composición de huecos.

Las fachadas, en planta baja, podrán estar resueltas con el mismo o diferente material que en el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada de proyecto. Los edificios deberán tener proyectado el cerramiento de la planta baja, aun en el caso de que vayan a ser locales comerciales, en cuyo caso se podrán cerrar los huecos con materiales idénticos a los de fachada o con tratamientos específicos (revestimientos de chapa, revestimientos pétreos, etc.).

Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas o los que por mala calidad o heterogeneidad de los materiales provoquen imágenes de degradación urbana. El tratamiento mínimo será enfoscar y pintar.

7.8.2.1.1 PORTAL

El portal, por su carácter emblemático, deberá ser tratado especialmente. Integración en trama-líneas de la fachada. Saliente máximo del gambaje respecto de la alineación exterior: 10% del ancho de la acera, con un máximo de 20 cm.

7.8.2.1.2 SOPORTALES

Si se proyectan soportales en edificación en la alineación oficial de calle, no podrán rebasar la alineación exterior con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre mínimo será de 2,5m.

7.8.2.1.3 ESCAPARATES Y VITRINAS

Los escaparates y vitrinas deberán respetar la geometría de ritmos (huecos-macizos y líneas) de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

7.8.2.1.4 MOLDURAS

Cualquier saliente de decoración de la edificación en planta baja no podrá sobresalir más del 10% del ancho de la acera con un máximo de 20 cm.

7.8.2.1.5 TOLDOS

Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles.

Se prohíben los toldos fijos.

No podrán instalarse en aceras <1 m.

El saliente máximo del toldo podrá ser 2/3 de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado.

La altura mínima sobre la rasante de la acera de cualquier elemento será de 2,50 m.

7.8.2.1.6 MARQUESINAS COMERCIALES

Marquesina: Elemento fijo horizontal que sobresale de la alineación oficial.

Quedan prohibidas.

7.8.2.1.7 MARQUESINAS EN EDIFICIOS SINGULARES (accesos, porches, etc.)

Será obligatoria su adecuación a la estructura urbana, su integración con el proyecto y su audacia estructural que lleve aparejada belleza.

7.8.2.1.8 MUESTRAS

Anuncios paralelos a la fachada. Saliente máximo 20 cm en el caso de que vaya adosado a fachada. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre.

Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara inferior del forjado de suelo de 1ª planta en edificios de uso vivienda.

7.8.2.1.9 BANDERINES

Anuncios normales al plano de fachada. En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m. Su dimensión máxima será de 75 x 75 cm.

No podrán instalarse banderines más que en planta baja y semisótano.

7.8.2.1.10 OTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS

Se prohíbe la publicidad en vallas de cerramiento de parcela.

Cualquier otro elemento se regirá por la Ordenanza específica Municipal correspondiente, en lo que no resulte disconforme con el Plan General.

7.8.2.1.11 REJAS - CIERRES

El saliente máximo de los elementos de seguridad será de 5 cm.

Los cierres opacos serán de chapa o madera pintadas, no admitiéndose la chapa galvanizada.

La caja de alojamiento del cierre tendrá unas dimensiones máximas de 50 x 50 cm; no sobresaldrá de la alineación exterior más de 20 cm.

7.8.2.1.12 CERRAMIENTOS DE SOLARES (PROVISIONALES) Y DE PARCELA

Todos los solares sin edificar deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2 m. de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y buena conservación. Quedan prohibidos los cerramientos de ladrillo hueco visto. Estarán al menos enfoscados y pintados.

Todo cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

En caso de que la edificación esté retranqueada, los cerramientos opacos de parcela que den a la vía pública tendrán una altura máxima de 2 m y mínima obligada de 50 cm.

Si los cerramientos son diáfanos o mixtos podrán tener una altura máxima de 3 m; la altura máxima de cerramiento opaco será de 1 m. completándose la altura con elementos diáfanos hasta los 3 m. (Los elementos diáfanos podrán ser vegetales, setos, etc., o verjas).

Quedan prohibidos los cerramientos que por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales provoquen imágenes de degradación urbana.

Los patios de parcela o de manzana podrán cerrarse en las mismas condiciones que los cerramientos a la vía pública.

7.8.2.1.13 HUECOS DE SEMISÓTANOS

Los huecos de semisótanos seguirán la ley general de composición de la edificación. En el caso de que la superficie de iluminación y ventilación recorriera la fachada en toda su longitud, podrán utilizarse cerramientos adecuados que configuren este elemento (huevo de semisótano-raja) como una basa de la edificación.

7.8.2.2 CUERPO INTERMEDIO (FACHADA)

7.8.2.2.1 HUECOS

De composición libre, con acuerdo de la basa y coronación de la edificación. En los casos en que queden afectados por un entorno urbano de interés topológico que se pretenda proteger, quedarán sujetos a la relación de los elementos de definición de la fachada (huecos y macizos) con los ritmos y proporciones de la edificación del entorno.

7.8.2.2.2 BALCONES, BALCONADAS Y MIRADORES

En cuanto a vuelos se les aplicará la normativa de salientes (7.2.9); en cuanto a composición, la de huecos y en cuanto a materiales, quedarán en relación con el resto del edificio, aunque no tienen por qué ser idénticos.

7.8.2.2.3 CUERPOS VOLADOS CERRADOS

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados sobresalientes de la alineación exterior o interior, excepto miradores.

7.8.2.2.4 TENDEDEROS

Si la distribución de la edificación obligara a situar tendederos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma coherente con el resto de la fachada, armonizando las líneas de referencia de la composición de la fachada y los ritmos y proporción de huecos y macizos. La ventilación de los tendederos quedará resuelta por medio de ventilación natural o ventilación conducida por tubo, por conducto tipo shunt o por ventilación mecánica. Los cerramientos de tendederos podrán resolverse mediante soluciones singulares, barrotes, rejillas, mallas, que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

7.8.2.2.5 PARAMENTOS DE PATIOS

Los paramentos de patios de luces deberán ser tratados en su composición y materiales con dignidad. En los patios de manzana, las fachadas que den a ellos deberán ser tratadas como las que dan a la vía pública.

7.8.2.2.6 INSTALACIONES EN FACHADA

Ninguna instalación de refrigeración, de radio-televisión, telefonía, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada, excepto los conductos de las calderas estancas que podrán salir hasta un máximo de 20 cm. También se exceptúan las instalaciones existentes de calderas en viviendas que, por adecuación a normativa sectorial, sólo puedan evacuar en fachada; si esta adecuación implica cambio de caldera ésta deberá ser estanca, por su menor impacto en fachada. En ningún caso, la disposición de estos aparatos podrá degradar la composición general de la fachada; las soluciones apuntarán a una integración de las instalaciones con los huecos y macizos del cerramiento o a enfatizar el lenguaje tecnológico de las instalaciones, en armonía con el ritmo y proporción de los huecos y macizos.

Ninguna instalación de acondicionamiento, extracción o evacuación de humos podrá tener salida a fachada en vía o espacio público en la planta baja.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical. Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/seg, distará como mínimo 3 m de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 m en plano horizontal situada en su mismo paramento. Asimismo la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 m. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 m y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 m y en todo caso, con altura mínima de dos metros.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

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

Cuando por condiciones de inmisión admisibles en una actividad específica, las concentraciones en evacuación superen las 30 ppm deberá presentarse, para su aprobación, proyecto de sistema de evacuación en el que se garantice que no se encontrarán concentraciones mayores a 30 ppm en ningún punto de acceso al público.

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

En los demás casos se aplicarán efectos aditivos para lo que se considerará: 1º como concentración la media ponderada de las obtenidas de cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos y 2º como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

La evacuación de gases, polvos, etc., a la atmósfera se hará a través de chimeneas, que cumplirán lo especificado en el Anexo II de la Orden del Ministerio de Industria y Energía de 18 de octubre de 1976 sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

7.8.2.2.7 JARDINERÍA EN EDIFICACIÓN

Se considera interesante la posibilidad de utilizar los elementos vegetales en la configuración de la edificación como camuflaje de fachadas, siendo especialmente a considerar el ajardinamiento de zonas comunes, como cubiertas, etc..

7.8.2.2.8 MEDIANERÍAS

Las medianerías que queden al descubierto en nueva edificación deberán ser tratadas como fachadas. Todo proyecto reflejará en planos, en memoria y en presupuesto los materiales y calidades de las mismas.

Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes,

presentará un estudio del tratamiento de las mismas para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia. El monto económico del tratamiento de medianería correrá a cargo de los propietarios de la nueva edificación.

En edificios existentes el tratamiento de la medianería correrá a cargo de los propietarios del inmueble que la tiene al descubierto.

7.8.2.2.9 MODIFICACIONES EN FACHADA

Queda prohibida la modificación de los materiales y configuración existentes en fachada.

En las obras de reforma se procurará recuperar el aspecto inicial de la edificación (en cuanto a materiales, color y proporciones hueco-macizo).

En las rehabilitaciones, se procurará obtener las calidades y texturas de los materiales originales, prohibiéndose la adulteración de la imagen original.

Queda prohibido pintar los ladrillos vistos y la llaga puntualmente (en las terrazas existentes o alrededor de las ventanas).

La solución de oscurecimientos no alterará los huecos. En el caso de que deban ir provistos de capialzado, éste se resolverá en el interior de la vivienda o del local.

No habrá modificación de las características de una fachada de forma individualizada, sino que debe responder a un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

Quedarán prohibidas la sustitución de carpinterías de forma individualizada.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de resolución, al igual que la duplicación o sustitución de carpinterías.

Las modificaciones contempladas en esta ordenanza afectan tanto a los elementos que dan a la vía o espacio público como a los elementos colectivos del interior de la edificación. Queda por tanto prohibida toda actuación individualizada de modificación de elementos. Los proyectos que se presenten deben contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios y en el caso de cerramientos de terrazas y/o sustitución o duplicación de carpinterías, deberán contar con el acuerdo del conjunto de propietarios para colocar idénticas soluciones.

7.8.2.2.10 MUESTRAS EN FACHADA

A excepción de planta baja y semisótano quedan prohibidas las muestras en fachada.

7.8.2.2.11 MUESTRAS EN MEDIANERÍAS

Se permiten anuncios luminosos en medianerías, a excepción de los casos en que, por el entorno, lo prohíba el Área de Ordenación de la Zona.

Se admitirán soluciones singulares en edificios exclusivos, tales como fachadas cubiertas de luminosos-vídeo, etc.

Las muestras luminosas además de cumplir las Normas Técnicas de la instalación, requerirán el consentimiento de los inquilinos, arrendatarios y en general, usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. del luminoso o a 40 m., si están enfrente.

7.8.2.3 CORONACIÓN - CUBIERTAS

Las cubiertas no podrán desaguar a la vía pública.

Podrán ser planas o con pendientes de 30º como máximo.

Los tejados a aguas no tendrán antepecho. Deberán nacer del forjado de la última planta, sin elementos verticales de recrecido, cuando no alberguen los usos permitidos en cubierta.

7.8.2.3.1 CORNISAS Y ALEROS

Como elementos fundamentales de la definición del edificio, constituyen unas de las líneas de referencia de la composición que deberá tratarse adecuadamente y condicionar al resto de la edificación.

7.8.2.3.2 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA

Deberán constituir un todo integrado con la resolución total de la edificación.

Las celosías de cerramiento de los espacios de juego y uso comunitario en cubierta no podrán ser de prefabricados cerámicos o de hormigón.

7.8.2.3.3 CHIMENEAS, ANTENAS, VELETAS

Las instalaciones técnicas en cubierta, además de su función específica, podrán ser soporte de estructuras ingeniosas que completen la imagen de la edificación.

7.8.2.3.4 MUESTRAS EN CUBIERTA

Excepto en edificios de vivienda las muestras en cubierta podrán ocupar toda la longitud de fachada.

La altura máx. será 1,5 m.

7.8.2.4 ELEMENTOS ORNAMENTALES

Los canalones y gárgolas, atlantes y cariátides, ícubos y súcubos y demás fantasías ornamentales de fachada, así como los templetes y pérgolas, etc. en cubierta, pretenderán elevar la imagen urbana. Se recomienda no caer en lo banal, sino buscar el diálogo espacio público-edificación.

7.8.2.5 MATERIALES

Los materiales de construcción se podrán utilizar y distribuir libremente según las normas de la buena construcción y la armonía general de la edificación. Los materiales empleados deberán justificarse en su despiece, textura y color en función de los criterios de composición propios de la edificación y los criterios que le afecten por la armonización con el entorno en que se sitúen. Además, los materiales a utilizar deberán tener unas características técnicas que permitan

prever su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio a que están expuestos.

Las fábricas de ladrillo serán de un único tipo, prohibiéndose los ladrillos y plaquetas bicolors y, en general, los exotismos de mal gusto.

7.8.3 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN CONEXIÓN CON ESPACIO PÚBLICO

Los espacios libres privados visibles desde las vías o espacios públicos se mantendrán en las debidas condiciones de limpieza y ornato. Para el ajardinamiento de los mismos se deberá considerar la necesaria introducción de las especies autóctonas que supongan la recuperación del paisaje vegetal e impidan el extrañamiento de la percepción tradicional.

Se deberán limitar las áreas ajardinadas con césped, además de por ser extraños al paisaje local, por gasto de agua que exige su mantenimiento, sustituyéndose por especies herbáceas autóctonas de poco riego (manzanilla, vinca, etc...). La consideración de las plantaciones no ávidas de agua deberá ser un condicionante primordial de los proyectos de ajardinamiento de cualquier espacio privado o público. Debe considerarse la posibilidad de riego con agua reciclada.

7.8.3.1 **ARBOLADO PRIVADO, PÚBLICO**

El arbolado existente deberá ser protegido y conservado, tanto en los espacios públicos como privados. Los espacios ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones.

Se prohíbe la tala de árboles en la vía o espacio público. Los ejemplares enfermos se sustituirán. Se utilizarán especies autóctonas.

En espacios privados, la edificación se hará salvando los elementos de vegetación existentes. Si esto no fuera posible se adjuntará una memoria al Proyecto justificando la imposibilidad de una solución alternativa, que será revisada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, los cuales emitirán un informe resolutivo previo a la concesión de la licencia. En el caso de que el informe fuera negativo, se procederá a revisar el Proyecto dándole otra solución. Si el informe es positivo y los árboles afectados no se pudieran trasplantar, será obligatorio plantar árboles cuyas edades sumen doble que la de los talados. Esta plantación deberá hacerse en los espacios libres de la parcela o en espacios públicos (de la ciudad o del término municipal) necesitados de reforestación.

Es evidente el convencionalismo que ha adquirido el ajardinamiento en urbanizaciones, con introducción de especies que pretenden el simple decorativismo y que no pueden ser consideradas como un tratamiento de arbolado aceptable. Es necesario retornar a la tradición del jardín español y a la defensa de la vegetación autóctona. El arbolado se tratará de forma masiva.

Los proyectos de edificación en manzana cerrada deberán contar con solución de ajardinamiento de los espacios libres privados. En el caso de que se conformara un espacio interior unitario a modo de patio de manzana y éste fuera patio de accesibilidad colectiva, mancomunado o mixto, con espacios públicos y espacios privados, se presentará un proyecto de ajardinamiento que lo resuelva unitariamente. Este proyecto se hará a cargo de los propietarios afectados y deberá presentarse conjuntamente con el de edificación.

La densidad de arbolado que se debe proyectar supondrá: 1 árbol/100 m² de parcela neta, mínimo.

Especies recomendadas: plátano, falsa acacia, olmo, castaño, arce, tilo, chopo, etc...

7.8.3.2 MATERIALES: AMUEBLAMIENTO - ILUMINACIÓN - VALLADO

El tratamiento de la urbanización de los espacios libres, aun cuando sea de libre imaginación, deberá estar en relación armónica tanto con la edificación con la que linde, como con los espacios libres secuenciales que de una forma u otra (física o visual) queden ligados.

En la urbanización de los espacios libres, la calidad de los materiales empleados deberá estar de acuerdo con el uso continuado a que son sometidos, por lo que quedan prohibidas aquellas soluciones que permitan suponer una durabilidad escasa o una degradación temprana por el uso a que se destinan.

7.8.4 EDIFICIOS SINGULARES

Se consideran edificios singulares en general, aquéllos destinados a equipamiento y en particular cualquier edificio cuya importancia en el contexto urbano, social o cultural, permita concebirlo de un modo singularizado.

Los edificios singulares, en tanto en cuanto difieran de las Normas de esta Ordenanza Estética, deberán hacerlo constar, especificando en qué aspectos difieren en el Documento que se someta a licencia ante este Ayuntamiento, que deberá someterlo a la revisión de los técnicos para su aprobación mediante Declaración de Edificación Singular por el Pleno Municipal.

En cualquier caso, quedarán sujetos a la obligación de armonizar con su entorno inmediato, en aquellas áreas que deben ser protegidas.

7.8.5 PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El Ayuntamiento puede redactar los Planes Especiales de Protección necesarios para la adecuada protección de las edificaciones o los espacios libres.

7.8.6 ORDENANZA ESTÉTICA DEL USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO EN EDIFICIOS EXCLUSIVOS

7.8.6.1 FACHADAS

Los usos exclusivos industriales y terciarios que se localicen en el casco urbano, en áreas de protección o en su proximidad, deberán tratar las fachadas a la vía pública en armonía de ritmos, proporciones y materiales con la edificación del entorno. Del mismo modo serán tratadas las fachadas que den a los espacios interiores.

7.8.6.2 MATERIALES DE CERRAMIENTO

Presentarán la dignidad y el decoro de cualquier edificación, por lo que se utilizarán materiales duraderos y resistentes a los agentes exteriores, con similar calidad al de la edificación residencial.

7.8.6.3 CERRAMIENTOS DE PARCELA

Altura máxima -con elementos opacos- de 1 m, pudiendo llegar -con elementos diáfanos- hasta una altura máxima de 3m.

No estarán permitidos los cerramientos heterogéneos o de mala calidad. La industria en el campo no está obligada a cerrar la parcela.

7.8.6.4 ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres en contacto con la vía o espacios públicos deberán presentar un aspecto general de limpieza y decoro que no desdiga del medio urbano general.

Las edificaciones que se hubieran retranqueado respecto a la alineación oficial a la vía pública, deberán arbolarse toda el área retranqueada, siguiendo las directrices de la ordenanza específica de arbolado.

7.8.6.5 PUBLICIDAD

Las edificaciones en polígono de uso específico industrial o terciario podrán adoptar libremente la disposición de los elementos publicitarios sobre los paramentos en cuanto a grafismo, distribución, altura, concepción.

Las edificaciones en el casco urbano quedan sujetas a las ordenanzas específicas de elementos publicitarios.

Las edificaciones comprendidas en áreas de protección quedarán sujetas a las limitaciones singulares del Planeamiento específico.

7.8.7 CONDICIONES DE LA GENERACIÓN DE TRAMA URBANA

Esta Ordenanza será de obligado cumplimiento para todas aquellas actuaciones que incluyan acciones de viario local o deban establecer relaciones entre edificaciones y espacios públicos de nuevo diseño (Por ejemplo en el Planeamiento Especial, Parcial, Actuaciones en Suelo Urbano y Estudios de Detalle).

La trama viaria y de espacios públicos presentará una sistemática de generación de la misma modular, secuencial, rítmica o cualquier otra que permita determinar, sin titubeos, el esquema morfológico desarrollado. Las tipologías edificatorias podrán ser de manzana cerrada, edificación abierta o soluciones mixtas o singulares.

En manzana cerrada, la superficie de los patios de manzana debe ser >25% de la superficie de la manzana.

En edificación abierta, los elementos serán preferiblemente laminares. La crujía máxima será de 25 m, pudiendo resolverse con patios interiores.

Las tipologías mixtas o singulares (maclas, habitats...) y los solares de dimensión superior a 60x60 m podrán establecer la cota de rasante en el interior de la parcela donde se desarrollen.

Las cubiertas pueden ser utilizadas como espacio colectivo.

La continuidad entre edificaciones se puede establecer a través de elementos puentes, que no computarán a efectos de edificabilidad si son abiertos.

Para longitudes de edificación > 100 m, se establecerán pasos públicos que permitan acceder de un lado a otro, en segmentos con una longitud máxima de 75 m, con ancho mínimo igual al doble de su altura libre.

En los pasos bajo edificación el gálibo mínimo para uso peatonal será igual a la altura libre mínima. Para paso de vehículos el gálibo mínimo será el doble de la altura libre mínima.

7.9 Usos

7.9.1 DEFINICIONES

7.9.1.1 **USO GLOBAL**

Corresponde a los usos fundamentales: *VIVIENDA / ECONÓMICO / DOTACIONAL*.

7.9.1.2 **USO CARACTERÍSTICO**

Es el uso, ya sea global o pormenorizado, que caracteriza una Zona de Ordenación por ser el predominante, o el dominante en la utilización de una parcela.

Pueden coexistir varios usos como característicos de la Zona o Solar.

7.9.1.3 **USO ALTERNATIVO**

Uso no caracterizador del ámbito, en general minoritario, que puede coexistir y/o sustituir libremente -parcial o totalmente- al uso característico de la parcela, manzana o zona.

7.9.1.4 USO CONDICIONADO

Aquéllos que, no siendo los característicos de la Ordenación de un área, se admiten mediante el cumplimiento de relaciones específicas con el uso característico, el establecimiento de condiciones de implantación u ocupación o mediante medidas correctoras específicas que lo compatibilicen con aquél.

7.9.1.5 USO ASOCIADO

Es aquél que se considera equipamiento o dotación, o complemento justificado implícito en el uso característico, por lo que su presencia en cuantía razonable no altera ni sustituye ni desvirtúa a éste, ni es necesaria su previsión específica para su implantación simultánea y vinculada al uso característico.

7.9.1.6 USO PROHIBIDO

Todos los que en la Zona de Ordenación no aparecen como característico o alternativos o condicionados. También, aquéllos que se prohíban en el desarrollo del Plan, por los Planes Parciales o Especiales.

7.9.2 CLASIFICACIÓN DE USOS.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
<i>VIVIENDA</i>	VIVIENDA PROTEGIDA	Unifamiliar
		Colectiva
	VIVIENDA LIBRE	Unifamiliar
		Colectiva
<i>ECONÓMICO</i>	INDUSTRIAL	Industria
		Almacén
		Taller
	TERCIARIO	Oficina
		Comercio C1 □ □ 2.500 m ² construidos
		C2 >2.500 m ² construidos
		Residencial Público
		Restauración
		Espectáculo
		Estación de Servicio

DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO	Asistencial Cultural-Social Deportivo Docente Recreativo Religioso Sanitario Servicio Público
	ESPACIO LIBRE	
	INFRAESTRUCTURA	
	GARAJE	

7.9.2.1 USO GLOBAL VIVIENDA

Es el uso relativo al alojamiento permanente. Comprende los usos pormenorizados VIVIENDA PROTEGIDA y LIBRE. Éstos, a su vez, por el tipo de tenencia del suelo, se dividen en:

Unifamiliar: la situada en parcela independiente.

Colectiva: viviendas con acceso y servicios comunes, agrupadas horizontal o verticalmente, en general en una parcela de propiedad colectiva, en régimen de división horizontal,.

7.9.2.1.1 USO VIVIENDA PROTEGIDA

Cuando tiene algún tipo de protección pública; en este PGOU tienen carácter de uso pormenorizado la VPP \leq 110 m² construidos (o VPO) y la VPP > 110 m² construidos de acuerdo con la política de protección pública de vivienda de la Comunidad de Madrid.

7.9.2.1.2 USO VIVIENDA LIBRE

Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

7.9.2.2 USO GLOBAL ECONÓMICO

Es el uso que, relativo a las actividades productivas y mercantiles de los sectores secundarios y terciarios, comprende los usos INDUSTRIAL y TERCARIO.

7.9.2.2.1 USO INDUSTRIAL

Comprende los usos de Industria; Almacén; Taller.

7.9.2.2.1.1 INDUSTRIA

Actividad relativa a la obtención, transformación, tratamiento, reparación, mantenimiento y elaboración posterior de productos, sin servicio de venta directa al público.

Incluye los servicios y talleres del automóvil.

7.9.2.2.1.2 ALMACÉN

Actividad relativa a la guarda, conservación y distribución de productos, sin servicio de venta directa al público.

7.9.2.2.1.3 TALLER

Actividades de artes u oficios, o corresponde a actividades necesarias para servir a una zona inmediata necesitando una superficie menor de 250 m² y una potencia instalada menor de 5 Kw, excluidos los servicios y talleres del automóvil.

7.9.2.2.2 USO TERCIARIO

Comprende los usos de: Oficina; Comercio; Residencial Público; Restauración; Espectáculo; Estación de Servicio.

7.9.2.2.2.1 OFICINA

Actividad relativa al desarrollo de gestiones, estudios o cualquier otra actividad administrativa pública o privada, incluyendo archivos, salas de reunión y otros espacios destinados a actividades complementarias de aquéllas.

7.9.2.2.2.2 COMERCIO

La venta al público de mercaderías o a la prestación de servicios privados al público.

Se divide en dos categorías:

C1 \leq 2.500 m² construidos

C2 $>$ 2.500 m² construidos

Se realizará un estudio de impacto para ocupación $>$ 2.500 m²; se condicionan las licencias de edificación y apertura a su autorización por la Comunidad de Madrid.

7.9.2.2.2.3 RESIDENCIAL PÚBLICO

Actividades relativas al alojamiento temporal de personas y otros servicios complementarios o asimilados del alojamiento.

Comprende los hoteles, aparta-hoteles, residencias de ancianos, de religiosos, de estudiantes y todos aquéllos cuya organización interna sea semejante a las instalaciones hoteleras. Este

uso se localizará en edificio exclusivo o compatible con uso Oficina. Le es de aplicación el art. 3.4.

7.9.2.2.2.4 RESTAURACIÓN

Actividades relativas a los servicios de consumo de bebidas y comidas, con posibles zonas de permanencia asociadas a ellos.

7.9.2.2.2.5 ESPECTÁCULO

Actividades reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, los centros de reunión, así como aquellos locales en que existan instalaciones de proyección o bien estrados o decoraciones que confieren carácter de escena.

7.9.2.2.2.6 ESTACIÓN DE SERVICIO

Actividades relativas al suministro de carburantes para vehículos a motor, normalmente asociadas al lavado de vehículos y al suministro de lubricantes y accesorios, incluso con servicios a los viajeros como aseos, tienda de urgencia o restauración ligera.

7.9.2.3 USO GLOBAL DOTACIONAL

Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con la dotación de los servicios -no exclusivamente económicos o mercantiles- a la población, el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público o privado.

Comprende los usos de ESPACIO LIBRE, INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO y GARAJE.

7.9.2.3.1 USO EQUIPAMIENTO

Conjunto de actividades que permiten asegurar a la población los servicios colectivos, públicos o privados, de los que tiene necesidad y comprende los usos de: Cultural-Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Docente, Deportivo y Servicios Públicos.

7.9.2.3.1.1 ASISTENCIAL

Actividades relativas al conjunto de servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, infancias, ancianidad, discapacidad, familia, marginación, etc. La actividad de asistencia puede estar acompañada de espacios de uso Residencial comunitario.

7.9.2.3.1.2 CULTURAL-SOCIAL

Actividades que constituyen el elemento básico de la necesaria creación, comunicación, exposición y transmisión de los conocimientos y experiencias del hombre en el marco de una comunidad urbana.

7.9.2.3.1.3 DEPORTIVO

Actividades relativas a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

7.9.2.3.1.4 DOCENTE

Actividades relativas a la enseñanza, pública o privada, en todos sus grados.

7.9.2.3.1.5 RECREATIVO

Actividades relativas al esparcimiento, descanso, solaz y ocio de la población.

7.9.2.3.1.6 RELIGIOSO

Actividades de culto y sus actividades complementarias (administración, catequesis, vivienda de los ministros, etc...).

7.9.2.3.1.7 SANITARIO

Actividades que comprenden todo el conjunto de dotaciones relacionadas con la salud.

7.9.2.3.1.8 SERVICIO PÚBLICO

Conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende las actividades propias de la Administración Estatal, Autonómica y Local de la protección ciudadana, de servicios especiales como cantones de limpieza, servicio contra incendios, de correos y teléfonos, cocheras de medios de transporte, comisaría, cementerios, etc.

7.9.2.3.1.9 SUSTITUCIÓN DE USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO EXISTENTE

La dinámica propia de la ciudad exige que, como las dotaciones que se prevén hoy son distintas de las que se puedan necesitar mañana, los usos comprendidos dentro del uso equipamiento son intercambiables entre ellos, incluidas las dotaciones de Planeamiento Parcial con estos usos, una vez que por su ejecución pasen a ser Suelo Urbano.

Cualquier uso equipamiento puede ser sustituido por otro uso equipamiento con un informe técnico en el que quede justificado que el tipo de equipamiento inicialmente previsto no responde a necesidades reales o que éstos quedan resueltos de otra manera. Se incluyen en la sustitución las dotaciones de equipamiento público de los Planes Parciales que por su ejecución en la actualidad ya son Suelos Urbanos.

7.9.2.3.2 USO ESPACIO LIBRE

Corresponde a las actividades de relación colectiva en lugares al aire libre. Están constituidos fundamentalmente por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección, el juego, los recintos simbólicos urbanos o las actividades de esparcimiento colectivo como ferias, verbenas, mercadillos, aulas al aire libre, etc... establecidas con carácter no permanente. Estos espacios libres podrán incluir la parte proporcional de vías de tránsito

rodado y/o aparcamientos públicos en superficie anejos al viario que fuese necesario establecer para su uso, o subterráneos, siempre y cuando mantengan una capa vegetal mínima de 1 metro.

7.9.2.3.3 USO INFRAESTRUCTURA

Uso correspondiente a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía, saneamiento o similares. Se regularán por la normativa de ámbito estatal o local que las afecte y por la reglamentación de las Compañías que las gestionen.

7.9.2.3.4 USO GARAJE

Uso relativo a la guarda y estancia permanente de vehículos automóviles. No se consideran en este uso los locales o edificios destinados a la reparación, mantenimiento, o venta de automóviles.

A los efectos de la aplicación de la normativa y de la licencia de instalación y apertura sólo se considera garaje cuando están destinados a más de tres vehículos.

7.9.3 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GLOBAL VIVIENDA

No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.

(la CPI prohíbe trasteros en sótano segundo)

Se permitirán piezas habitables bajo rasante en viviendas unifamiliares hasta un 20% de la superficie útil total cuando cumplan las condiciones de iluminación, ventilación y accesibilidad exigibles.

7.9.3.1.1 USO ASOCIADO A LA VIVIENDA

Despacho profesional, en el interior de la vivienda, hasta el 50% de la superficie total.

7.9.3.2 VIVIENDA MÍNIMA

Será aquélla que conste de: tendadero, estancia-comedor-cocina, cuarto de aseo completo, un dormitorio y superficies de almacenaje correspondientes.

El aseo completo constará de lavabo, inodoro, bidé y bañera o espacio de ducha de 0,70 x 1,20 m mínimos.

7.9.3.3 SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA

La superficie útil cerrada mínima será de 35 m², (es decir, sin la inclusión de espacios exteriores o comunes).

7.9.3.4 ALTURA

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m en piezas habitables, que se podrá reducir a 2,20 m en piezas no habitables. Se permitirán alturas menores puntualmente, por descuelgues de vigas o instalaciones, de 2,20 m en piezas habitables y 2,00 m en piezas no habitables.

Bajo cubierta se considerará útil la superficie con altura igual o superior a 1,50 m.

7.9.3.4.1 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Se accederá al edificio de viviendas por espacios públicos.

Hueco de portal: Ancho libre mínimo igual al ancho de la escalera.

Portal: el espacio mínimo será de 2 x 2 m.

Escaleras: tendrán un ancho mínimo de 1 m. Si las escaleras sirven a más de cuatro viviendas y hasta 20 viviendas tendrá un ancho de 1,25 m ó de 1 m si existe ascensor

Si sirven a más de 20 viviendas, los anchos respectivos serán de 1,25 m. y 1,75 m.

Si la escalera es de varios tiros el ancho mínimo de cada uno será de 1 m.

Las escaleras interiores de vivienda tendrán la anchura, la pendiente y el diseño que mejor convengan al usuario.

Hueco de acceso a las viviendas: Ancho libre mínimo 0,80 m.

Pasillos y descansillos: tendrán al menos el mismo ancho que la escalera.

Toda la vivienda tendrá en contacto con el espacio exterior un hueco practicable de 1,50 m² con anchura mínima de 0,80 m. para facilitar la entrada y salida de mobiliario.

7.9.3.5 CONDICIONES SUPERFICIALES Y DIMENSIONALES MÍNIMAS

	SUPERFICIE	DIMENSIÓN
ESTANCIAS		
ESTANCIA:	12,00 m ²	
ESTANCIA - COMEDOR:	14,00 m ²	
ESTANCIA - COMEDOR - COCINA:	18,00 m ²	
En toda estancia se podrá inscribir un círculo de Ø3,00 m		2,50 m
COCINAS:		
COCINA:		1,60 m
COCINA - COMEDOR:	7,00 m ²	2,10 m
DORMITORIOS (sin incluir superficie de armario):		
PRINCIPAL:	12,00 m ²	2,50 m
DOBLE:	10,00 m ²	2,40 m

SENCILLO:	6,00 m ²	2,00 m
CUARTO DE ASEO:	3,00 m ²	1,20 m
VESTÍBULO:	1,50 m ²	1,10 m
ALMACENAMIENTO GENERAL VIVIENDA	0,50 m ²	
ARMARIO ROPERO:	0,50 m ² /habitante. 0,55 m fondo mínimo.	
PASILLOS Y ESCALERAS INTERIORES:	0,85 cm., pudiendo existir interrupciones de la anchura mínima hasta 0,80 m., debido a elementos estructurales.	
TENDEDERO:	2,00 m ²	

La superficie destinada a tendedero no será obligatoria si se dispone de lugar de secado, para la vivienda o colectivo, con un desarrollo mínimo de cuerda de 10 m. por vivienda.

7.9.3.6 CONDICIONES DE COMPARTIMENTACIÓN, LOCALIZACIÓN Y CONEXIÓN DE ESPACIOS

Los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes.

Los cuartos de aseo no abrirán directamente a la cocina ni a la estancia.

7.9.3.7 CONDICIÓN DE ILUMINACIÓN

Los espacios destinados a estancia, dormitorio y cocina tendrán huecos al exterior para iluminación natural cuya superficie no será inferior al 15% de la superficie en planta.

La medición se efectuará en el hueco.

7.9.3.8 CONDICIÓN DE VENTILACIÓN

Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos en una superficie no inferior al 8% de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile al exterior sólo por hueco en fachada o patio cumplirá las mismas condiciones.

La medición se hará en el hueco.

Ventilación en cocinas:

A un sistema de ventilación por conducto que podrá ser de tipo shunt, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada y del posible conducto de evacuación de humos y gases de calderas.

B un sistema para ventilación mecánica forzada individual hasta cubierta, único, al que se le podrá conectar la campana extractora de la cocina.

C orificio de entrada de aire a ras de suelo conectado con el exterior o patio de superficie mayor de 60 cm².

D entrada de aire para combustión según Normativa Técnica Sectorial aplicable.

Los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación. Las calderas estancas que evacuen directamente a fachada no podrán sobresalir más de 20 cm y no podrán estar en la vertical de huecos de piezas habitables.

Los aseos que no ventilen por fachada o patio tendrán ventilación conducida (forzada estática) o ventilación mecánica.

La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada o ventilación conducida (forzada estática) o mecánica (forzada dinámica)

7.9.3.9 REHABILITACIÓN - REFORMA DE VIVIENDA

Las condiciones de confort y seguridad serán consideradas en cada caso, dada la importancia social de la rehabilitación.

Para ello, con el proyecto se presentará una Memoria en la que se justifiquen qué aspectos de la Ordenanza General se cumplen, y cuáles no y por qué no pueden ser cumplidos.

7.9.3.10 USO EN CUBIERTAS DE LA EDIFICACIÓN

Los usos en cubiertas de la edificación tendrán siempre el carácter de colectivos e inenajenables. No supondrán incremento alguno del valor de expropiación aplicable al inmueble.

La obligación de establecerse en áreas permanentemente abiertas, vocaciona los usos hacia actividades colectivas al aire libre de ocio y esparcimiento o servicios, tales como azoteas ajardinadas, huertas comunitarias, áreas deportivas, tendederos colectivos, etc.

7.9.4 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GLOBAL ECONÓMICO

7.9.4.1 USO INDUSTRIAL

Los locales cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en esta Normativa.

7.9.4.1.1 ILUMINACIÓN

Se exigirá iluminación natural según la naturaleza del proceso productivo y la Normativa Sectorial aplicable, complementada por la artificial justificada según proyecto técnico.

Para la iluminación natural, la superficie de huecos deberá ser >12.5% de la superficie en planta del local.

El proyecto técnico de iluminación artificial deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará las instalaciones antes de conceder la licencia de apertura del local y, posteriormente, en cualquier momento.

7.9.4.1.2 VENTILACIÓN

Los huecos exteriores serán practicables, para ventilación, al menos en una superficie > 5% de la superficie en planta del local.

El proyecto técnico de ventilación artificial deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará las instalaciones antes de conceder la licencia de apertura del local y, posteriormente, en cualquier momento.

7.9.4.1.3 ASEOS

Hasta 5 empleos se establecerá 1 aseo completo. (Aseo = 1 retrete, 1 lavabo, 1 ducha); para un número de empleos superior (de 6 a 15) habrá 2 aseos independientes, y por cada grupo adicional de 15 empleos o fracción, habrá 1 aseo adicional.

Se establecerán vestuarios según Normativa de Seguridad e Higiene.

7.9.4.1.4 ACCESIBILIDAD INTERIOR

Se admitirán las soluciones específicas del uso (en escaleras, pasarelas, pasillos,...) siempre que queden salvadas las condiciones de seguridad.

7.9.4.1.5 CONSTRUCCIÓN

Los materiales, estructuras y sistemas constructivos cumplirán cumplan la Normativa Técnica Sectorial aplicable de aislamiento, sensibilidad acústica, de protección de incendios, etc.

7.9.4.1.6 ENERGÍA

Se podrá utilizar la energía de la fuente más adecuada a la actividad que se desarrolle estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y reservas de combustible especiales señaladas por las disposiciones vigentes.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kw. No se computará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 0,25 kw (1/3 CV) cuando el número de éstos no exceda de cuatro, ni las de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores y bombas para elevación de agua, así como la destinada a la conservación de alimentos o géneros cuando no constituyan la principal actividad de la instalación.

Para los locales industriales en planta baja o semisótano en edificios de viviendas u oficina se establece una densidad de potencia electromecánica máxima de 0,05 Kw/m². Esta densidad es de 0,075 Kw/m² (en el caso de actividades industriales localizadas en edificio exclusivo en zonas de uso característico vivienda) y de 0.2 Kw/m² (en zonas de uso INDUSTRIAL predominante:

Hoya y Praderón)

Para la Industria en polígono (Zonas de Ordenación con uso característico INDUSTRIAL) no se establece ninguna limitación respecto a la densidad de potencia.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes y deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

7.9.4.1.7 CONDICIONES AMBIENTALES:

No podrá utilizarse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego o explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecten negativamente al medio ambiente o impidan el normal desarrollo de otros usos posibles en la zona.

A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos que por cada tipo de efecto y clase de local se establecen en esta Normativa o en la Normativa Técnica Sectorial aplicable

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos, cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- En el punto o puntos en donde se pueda originar el incendio o la explosión
- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos o más próximos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

7.9.4.1.7.1 RUIDO

Cumplirán la Normativa Técnica Sectorial aplicable y, en este sentido, se han delimitado en planos las áreas de sensibilidad acústica, ya que en función del área en que se encuentre tendrá que cumplir, según Decreto 78/1999 sobre Régimen de Protección Contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, unos valores límites de emisión de ruido al exterior y unos niveles máximos de inmisión en ambientes interiores propios o de edificios colindantes.

7.9.4.1.7.2 VIBRACIONES

Ninguna fuente vibrante podrá transmitir unos niveles al ambiente interior que superen los dados por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

7.9.4.1.7.3 FUEGO Y EXPLOSIÓN

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. Todos los edificios cumplirán la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

7.9.4.1.7.4 RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS:

No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán también cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

7.9.4.1.7.5 DESLUMBRAMIENTOS:

Desde los puntos de medida especificados en esta Normativa, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

7.9.4.1.7.6 HUMOS

A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión que supere las permisibles por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas tanto en límites de emisión como calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. En este sentido podrán desarrollarse ordenanzas municipales que contemplen todos estos extremos.

En todos los casos que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

7.9.4.1.7.7 OLORES:

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

7.9.4.1.7.8 OTRAS FORMAS DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA:

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

7.9.4.1.7.9 AGUAS RESIDUALES:

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la

correspondiente Ordenanza de Vertidos; a este fin, el Ayuntamiento deberá disponer de dichas ordenanzas que atiendan a los siguientes criterios:

- a) Defensa de la obra civil (explosión, corrosión, incrustación, sedimentos)
- b) Defensa del personal encargado de limpieza y mantenimiento (gases, humos, vapores)
- c) Evitar interferencias en el funcionamiento de la estación depuradora (productos tóxicos)
- d) Carga de contaminación (caudal y calidad) atendiendo a las características de la estación depuradora final.

Mientras no existan ordenanzas, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración garanticen que el efluente reúna las características que figuran en el ANEJO I DEL PGMOU. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN, PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL, VERTIDOS LÍQUIDOS.

7.9.4.1.7.10 BASURAS

Si los residuos producidos por cualquier industria no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad. Se estará a lo dispuesto en el ANEJO I DEL PGMOU. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN, PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL, VERTIDOS SÓLIDOS

7.9.4.1.8 OTRAS CONDICIONES

7.9.4.1.8.1 SERVICIOS Y TALLERES DEL AUTOMÓVIL

Además de serles aplicable el régimen correspondiente al uso INDUSTRIAL, les será de aplicación el de COMERCIO, si procediera. y siempre las condiciones del uso DOTACIONAL GARAJE

7.9.4.1.8.2 LOCALES INDUSTRIALES EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO DE EDIFICIOS DE VIVIENDA U OFICINA, CON ACCESO INDEPENDIENTE

Cuando la superficie industrial sea superior a los 250 m² dispondrán de una zona exclusiva para carga y descarga de mercancías con capacidad mínima para un camión.

7.9.4.1.8.3 EDIFICIO INDUSTRIAL EN ZONAS DE USO CARACTERÍSTICO VIVIENDA

Las paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejarán un espacio libre medio de 15 cm. no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que se dispondrá un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Deberán disponer de una zona de carga y descarga de mercancías con un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública. La superficie de esta zona será proporcionada a las necesidades de la actividad.

7.9.4.1.8.4 ACTIVIDADES INSALUBRES MOLESTAS Y NOCIVAS:

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en la Normativa Técnica Sectorial aplicable simultánea con las Normas contenidas en este Plan.

7.9.4.2 USO TERCIARIO.

7.9.4.2.1 OFICINA

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, edificios mixtos con usos industriales u otros servicios sin limitación de localización; en plantas bajas y/o semisótanos, pudiendo ocuparse la planta 1ª si no tiene la planta baja uso Residencial y la sótano si está comunicada con la semisótano o baja, teniendo en cuenta que los locales en planta sótano no serán habitables.

En el caso de uso Oficina en planta 1ª de edificio de viviendas y acceso común, para el ancho de la escalera común regirá el del uso Residencial

Las escaleras de comunicación entre plantas de oficina, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

Tendrán una altura libre mínima de 2,50 m, siempre que cuando cumplan con una superficie por trabajador de 2 m² y un volumen por trabajador de 10 m³. De no cumplirse estas condiciones, la altura libre mínima será de 3m.

La luz y ventilación de los locales de trabajo será natural, pudiendo ser completada con iluminación y ventilación artificial justificada según proyecto técnico aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie >10% de la superficie en planta del local. Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación al menos en una superficie >5% de la superficie en planta del local.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios: hasta 100m², 1 retrete y 1 lavabo; por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará 1 retrete y 1 lavabo; se independizarán respecto a los sexos y no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición. En los edificios de oficinas donde se instalen varias firmas podrán agrupar los aseos, rigiendo la superficie total para cómputo de aseos.

7.9.4.2.2 COMERCIO

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, edificios mixtos con usos industriales o usos terciarios, en plantas bajas y/o semisótanos, pudiendo ocuparse la planta 1ª si está

conectada con la baja y la sótano si lo está con la semisótano o baja, teniendo en cuenta que los usos en planta sótano no serán habitables.

En el caso de que en el edificio existan viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y en su caso, ascensores independientes.

La zona destinada al público en el local comercial no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, ni con los espacios comunes de la edificación, debiéndose en este segundo caso disponer de un vestíbulo con puerta resistente a 90 minutos de fuego.

Las escaleras de comunicación entre plantas de comercio, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad sean de aplicación por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total > 10% de la superficie de planta del local accesible al público. La superficie de ventilación será > 5% de la superficie de planta del local accesible al público. Si la luz y ventilación fueran artificiales, se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación de aire de 7 volúmenes/hora, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. Los usos comerciales que originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o las cosas, se regirán por lo establecido para el uso INDUSTRIAL.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios: hasta 100 m², 1 retrete y 1 lavabo; por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará 1 retrete y 1 lavabo; se independizarán respecto a los sexos y no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición. En los edificios de comercio donde se instalen varias firmas podrán agrupar los aseos, rigiendo la superficie total para cómputo de aseos.

7.9.4.2.3 ESPECTÁCULO

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos o en plantas bajas, pudiéndose ocupar la planta 1ª si está conectada con la baja. Las plantas bajo rasante se podrán ocupar si el desnivel de evacuación es menor de 4 metros.

El sótano podrá ocuparse con instalaciones si está conectado con semisótano o planta baja.

En el caso de que en el edificio existan viviendas deberán disponer éstas de accesos, escaleras y en su caso, ascensores independientes.

Cumplirán las condiciones establecidas para los usos de carácter comercial; las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables al uso INDUSTRIAL.

Las condiciones de accesos y seguridad deberán ajustarse a la Norma Técnica Sectorial aplicable. Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad sean de aplicación por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

Si se localiza en edificación con viviendas, el nivel de emisión de ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, estará regulado por la Normativa propia del uso INDUSTRIAL anejo a vivienda y por la Norma Técnica Sectorial aplicable. En cualquier caso, la instalación de un local con este uso quedará condicionada a la justificación de que se han tomado las medidas técnicas necesarias para que el nivel de molestias que genere no afecte en modo alguno al vecindario.

La iluminación y ventilación podrán ser artificiales. La iluminación general de los locales deberá alcanzar un nivel medio de 100 lux. El sistema de ventilación forzada deberá asegurar una renovación de aire de 6 volúmenes/hora, conseguida sin enfriamiento brusco de los locales. Se exigirá un proyecto técnico de iluminación y ventilación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de Apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

El número de aseos, distribución y condiciones viene regulado por la Normativa Técnica Sectorial aplicable. Existirá independencia de aseos para ambos sexos, no pudiéndose comunicar directamente con el resto de los locales.

7.9.4.2.4 RESTAURACIÓN

Cumplirán las condiciones establecidas por la Normativa Técnica Sectorial aplicable, así como las establecidas para espectáculos y locales de reunión si son aplicables.

Tendrán un mínimo de dos aseos (2 retretes, 2 lavabos), cualquiera que sea su superficie, independizados por sexo.

7.9.4.2.5 RESIDENCIAL PUBLICO

Este uso se localizará en edificio exclusivo o compatible con usos terciarios.

Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso Residencial, VIVIENDA Unifamiliar o Colectiva complementariamente con las disposiciones en materia hotelera y la Normativa Sectorial que fuera aplicable.

Las actividades complementarias del uso se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Cuando el uso Residencial Público se establezca en edificios con usos terciarios se estará a las condiciones de seguridad fijadas para el uso más restrictivo.

7.9.4.2.6 ESTACIÓN DE SERVICIO

Se considerará incompatible con cualquier otro uso dentro del mismo edificio o parcela, excepto con los que han sido definidos como usos complementarios o implícitos, o cuando hayan sido establecidos como usos del área.

Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de a las disposiciones oficiales existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso.

7.9.5 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GLOBAL DOTACIONAL.

7.9.5.1 **USO EQUIPAMIENTO**

7.9.5.1.1 **ASISTENCIAL**

Según los usos concretos se asimilarán a los usos más afines como Residencial Público, Vivienda, Cultural-Social, etc.

7.9.5.1.2 **CULTURAL-SOCIAL**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

Además, les serán de aplicación las específicas de los usos TERCIARIO, Comercio y Espectáculo Centro de Reunión, para los diferentes usos pormenorizados que integrarán un complejo cultural, así como las de Industria para las instalaciones.

7.9.5.1.3 **DEPORTIVO.**

Podrá situarse en edificios o espacios de uso exclusivo o en planta baja y semisótano y en planta primera cuando quede unida a la baja.

Deberán ajustarse, en las condiciones de su carácter específico deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Los locales deberán cumplir las condiciones particulares del uso de Espectáculo definidas y la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

Para los recintos deportivos será de aplicación la Ordenanza del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

7.9.5.1.4 **DOCENTE**

Se adecuarán a las dadas para los locales y edificios de uso TERCIARIO.

Deberán cumplir las condiciones particulares del uso Docente establecidas por la Normativa Técnica Sectorial aplicable. Las edificaciones escolares deberán ajustarse en cuanto a las condiciones de confort y diseño a la normativa que sea vigente en cada momento.

7.9.5.1.5 **RECREATIVO**

Se adecuarán, en función de las características, a las condiciones del Comercio, Cultural-Social, Espectáculo o Deportivo y, en todo caso, a la Normativa Técnica Sectorial que fuera aplicable

7.9.5.1.6 **RELIGIOSO**

A efectos de seguridad, las áreas de uso colectivo se regirán por la Normativa de Comercio, Espectáculo.

7.9.5.1.7 SANITARIO

Cumplirán las condiciones definidas para el uso por la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

7.9.5.1.8 SERVICIO PÚBLICO

Se regularán con arreglo a la Normativa específica de ámbito estatal, autonómico o local que les sea de aplicación, en función del tipo de instalación, y por la ordenanza del uso que les sea de aplicación, como del uso Oficina en relación con las oficinas de la Administración.

Dentro de este uso quedan comprendidos:

- Servicios de Mantenimiento y Limpieza: centros de limpieza, centros de protección animal, depósito de automóviles
- Servicios de Seguridad: comisaría, parque de bomberos, cuarteles, cárceles.
- Servicios de Comunicación: correos
- Servicios Alimentarios: mercados y centros de distribución, matadero, siempre que sean públicos.
- Servicios Funerarios: tanatorios, cementerios.
- Servicios Administrativos: servicios administrativo y técnicos municipales y supremos, registros, juzgados.
- Servicios Especiales: instalaciones del Ministerio de Defensa

7.9.5.2 USO ESPACIO LIBRE

Deberán estar provistos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios, tendentes a conseguir las condiciones adecuadas para que éstos puedan disfrutar de los espacios con el mínimo impacto de las actividades urbanas periféricas productoras de ruidos, humos, etc. Por ello, el diseño procurará crear barreras vegetales o elementos propios de la arquitectura de jardines para resolver las transiciones.

Serán usos compatibles con el de Espacio Libre, el Cultural y el Deportivo, ambos al aire libre, siempre que no se alcance la cifra de 500 espectadores, quedando, en cualquier caso, regulados estos usos por sus respectivas ordenanzas y por las condiciones específicas que exija el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

7.9.5.3 USO INFRAESTRUCTURA

Se regularán por la normativa de ámbito estatal autonómico o local que las afecte y por la Reglamentación de las Compañías que las gestionen.

7.9.5.4 USO GARAJE.

7.9.5.4.1 CLASIFICACIÓN

GARAJE ANEJO A UN USO, con capacidad regulada en función del uso.

GARAJE APARCAMIENTO en edificio exclusivo, sobre rasante o subterráneo, gestionado como explotación comercial.

ÁREA DE APARCAMIENTO en superficie, explotada comercialmente, con superficie >150 m².

7.9.5.4.2 DISEÑO

Los garajes deberán cumplir las condiciones particulares del uso de garajes y aparcamientos, reguladas por la Normativa Técnica Sectorial aplicable. Además:

A La entrada de vehículos a aparcamiento interior de parcela o a garaje subterráneo tendrá unas dimensiones acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas.

B En los accesos y con su misma anchura se dispondrá una meta de espera, antes de comenzar la rampa, de 4,5m. de longitud sin incluir zonas de dominio público; esta meta tendrá una pendiente máxima del 5%.

En vivienda unifamiliar: la meta de espera (siempre dentro de la propiedad) será de 3,50m de longitud mínima, con pendiente máxima del 9%; las soluciones de acceso a garajes en grupos de viviendas unifamiliares pretenderán evitar la sucesión de ritmos que provoquen interrupciones continuas por vados.

C La anchura mínima tanto de la meta de fondo como de acceso será de 3 m.

D Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 18% y las rampas en curva del 16% medida por la línea media; su anchura mínima será de 3m y el radio de curvatura (en el eje) será 6 m.

E La capacidad máxima de aparcamiento será igual a la correspondiente a adjudicar 20 m² por coche. Para las operaciones de rehabilitación o de nueva edificación en solares del casco, que presenten dificultades de distribución, podrá adoptarse un standard por coche menor, siempre que quede garantizada la maniobrabilidad interior.

F La dimensión mínima de plaza de vehículo será:

- de 2,20 por 4,50 m.
- de 2,50 por 5,00 m para vehículo grande
- de 2,50 por 1,50 m para motocicleta
- para vehículo de discapacitado: según Normativa Técnica Sectorial aplicable.
- de 2,50 por 5,70 m para vehículos industriales ligeros
- de 9,00 por 3,00 m para vehículos industriales pesados y autobuses

En todos los aparcamientos habrá un 15% de plazas para vehículos grandes.

Las plazas delimitadas por muro o tabique tendrán un sobrecancho en ese lado de 20 cm, que se considerará elemento común.

G Se señalarán en el pavimento las plazas, pasillos de acceso y dirección de los vehículos. El esquema de funcionamiento habrá quedado reflejado en los planos de los proyectos presentados para la solicitud de las licencias.

H Altura libre mínima: 2,20 m.; en descuelgues de vigas o instalaciones: 2 m. mínimo

I Los garajes con superficie hasta 1.000 m² podrán tener un solo acceso de entrada y salida de vehículos que deberá regular por semáforo la posibilidad de acceder a él, con independencia de las condiciones de señalización y evacuación que prescribe la Normativa Técnica Sectorial aplicable.

J Los garajes de más de 1.000 m² tendrán independientes o diferenciadas la entrada y la salida, con ancho mínimo para cada dirección de 3,00 m.

K Los garajes con superficie > 600 m² dispondrán de acceso exclusivo para peatones.

L En los garajes menores de 600 m² la puerta de vehículos se podrá considerar salida a efectos de evacuación si se cuenta con un sistema que permita su apertura manual fácilmente desde el interior y dispongan el acceso de peatones fuera de la zona de paso de vehículos.

M Ningún origen de evacuación podrá estar a más de 50 m de alguna salida.

N La puerta no sobrepasará la alineación y, si es automática, tendrá un sistema de seguridad que haga que se pare al existir un obstáculo.

Ñ Los accesos se situarán de manera que no se destruya el arbolado existente, salvo autorización expresa por imposibilidad manifiesta.

O Los acuerdos entre planos de la rampa serán mediante una superficie curva con radio mayor de 12m o con 2m de rampa al 9%, excepto en vivienda unifamiliar.

P Se admite la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) con espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte al dominio público, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

Q Los espacios interiores de circulación se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

Según el ángulo que forma la plaza y el vial de acceso, los anchos de vial serán:

- para ángulo menor de 30°, un ancho de 3,00m
- para ángulo entre 30° y 60°, un ancho de 4,00m
- para ángulo mayor de 60°, un ancho de 4,50m.

R Aseos: para superficie hasta 1.000 m² se instalará un retrete y un lavabo; por encima de los 1.000 m² se instalarán dos retretes y dos lavabos, separados por sexos,

incrementándose en 1 retrete y lavabo a partir de los 2.500 m², por cada 2.000 m² de exceso o fracción.

S ESTACIONAMIENTOS (áreas en lugares abiertos, fuera de las vías, destinadas a aparcamiento o terminal de vehículos): cumplirán las anteriores condiciones de diseño en todo lo que les pueda afectar; además:

La capacidad máxima será la correspondiente a adjudicar 20 m² por coche.

Existirá un extintor cada 20 plazas como mínimo.

Deberán contar con una trama de arbolado que cubra la superficie ocupada con densidad mínima de 1 árbol por plaza de estacionamiento

7.9.5.4.3 CONSTRUCCIÓN

Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidas por la Normativa Técnica Sectorial aplicable, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

7.9.5.4.4 VENTILACIÓN

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Normas de edificación. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltos ni remetidos.

Cumplirán la Norma Técnica Sectorial aplicable.

7.9.5.4.5 CALEFACCIÓN

La calefacción de los locales, y demás medios con los que se realice combustión de sustancias, se dispondrán de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados forzosamente.

7.9.5.4.6 ILUMINACIÓN

El nivel de iluminación será, como mínimo, de 50 lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio. Las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

7.9.5.4.7 SEGURIDAD

En garajes aparcamientos existirán dispositivos de cierre de seguridad que impidan el acceso a personas ajenas a la utilización del servicio.

7.9.5.4.8 PRESCRIPCIONES:

A Queda prohibido hacer fuego y fumar dentro de la zona definida legalmente como peligrosa en todo local de garaje, en los locales de servicio o en sus establecimientos anexos: visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "Peligro de incendio", "No fumar"

B Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches.

C Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

D Se prohíben las reparaciones, excepto en los Servicios y Talleres del Automóvil; será perseguida la utilización de la vía pública para realizar trabajos de reparación o aparcamiento de vehículos en reparación.

E Queda prohibido en los locales destinados exclusivamente a garaje todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos, con excepción de lo perceptuado anteriormente.

7.9.5.4.9 REGULACIÓN DE LA DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEJAS A CADA USO

Estas plazas deberán estar resueltas dentro de la propiedad, pudiendo hacerse en garaje situado en sótano, semisótano, baja, etc., o en aparcamiento en superficie, según regulación.

7.9.5.4.9.1 VIVIENDA:

Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

En los nuevos desarrollos de Planeamiento Parcial o Especial será obligatoria la dotación de dos plazas por vivienda, debiendo estar vinculada, al menos, una plaza a cada vivienda; las plazas de aparcamiento deberán estar resueltas en el interior de la edificación (garaje).

7.9.5.4.9.2 INDUSTRIAL:

Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Quedarán vinculadas a la propiedad del uso.

7.9.5.4.9.3 OFICINA, COMERCIO, RESTAURACIÓN

Dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos (máximo del 75% al aire libre).

Para el uso comercio sólo se computará la superficie de venta. Quedarán vinculadas a la propiedad del uso.

7.9.5.4.9.4 ESPECTÁCULO, CENTRO DE REUNIÓN:

Una plaza cada 20 espectadores. (máximo del 75% al aire libre)

7.9.5.4.9.5 RESIDENCIAL PUBLICO
Una plaza cada 100m² construidos (máximo 50% al aire libre).

7.9.5.4.9.6 DEPORTIVO, RECREATIVO
Una plaza de aparcamiento cada 25 usuarios, número en el que quedan comprendidos tanto la capacidad de usuarios de las instalaciones como los espectadores posibles.

7.9.5.4.9.7 RESTO DE EQUIPAMIENTOS
Una plaza de aparcamiento cada 100m² construidos.

7.9.5.4.10 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN ÁREAS CONSOLIDADAS U OPERACIONES SINGULARES DE REHABILITACIÓN:

En el caso de que una Memoria Técnica, aneja al Proyecto, justificara la imposibilidad física o económica de cumplir con la dotación obligatoria de aparcamientos en el interior de la propiedad, se deberá adquirir los derechos de aparcamiento para la totalidad de las plazas (descontadas las que se pudieran resolver en la propia edificación) en el área inmediata (que el Ayuntamiento definirá con la flexibilidad adecuada a cada caso). Los derechos de aparcamiento se adquirirán sobre plazas excedentes de la dotación necesaria aneja al uso característico de la parcela donde se localicen.

La rehabilitación de edificaciones de interés para cualquier uso puede quedar exenta de la dotación obligatoria de aparcamientos cuando:

- A Se trate de edificaciones hasta 6 viviendas.
- B Afecte a edificación de cualquier uso cuyo interés social o cultural sea preferente, y sea insalvable la dificultad de construir las plazas, en su totalidad o en parte.

El Ayuntamiento, de oficio, declarará la exención específica de la dotación de aparcamientos.

7.9.5.4.11 PLAZAS DE APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE:

Las plazas de aparcamiento en cualquier uso, resueltas al aire libre quedarán reguladas por las condiciones de diseño de ESTACIONAMIENTOS.

7.9.5.4.12 CONDICIONES AMBIENTALES DEL USO GARAJE:

Deberán adecuarse a las establecidas para el uso INDUSTRIAL.