



# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE PARCELA DE UEG 2-3. CIUDAD REAL

SITUACION: PARCELA 1-7. SECTOR UEG  CIUDAD REAL  
FEBRERO 2003

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE APROBACION MINICIPAL  
DE LA PARCELA 1-7, MANZANA 7 , Y CONCRECION DE LA SITUACION  
DE LOS BLOQUES DE EDIFICIOS CON RESPECTO A LAS ZONAS VERDES  
COLINDANTES EN EL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE  
UEG2-3. CIUDAD REAL**

**MEMORIA**

**1.- ENCARGO**

El Plan Especial de Reforma Interior de Aprobación Municipal del P.A.U. de UEG2-3, ha sido encargado por

es el Agente Urbanizador de UEG2-3 y  
adjudicatario de la parcela 1-7, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación de UEG2-3

**2.- SITUACION**

La parcela objeto de este P.E.R.I., se encuentra al nor-oeste de Ciudad Real, en UEG2-3. La parcela tiene fachada a la Ronda del Carmen y a la calle Camino de la Guija, además de a la Vía 4 y 6 de UEG2-3.

**3.- FORMA, SUPERFICIE Y ENTORNO**

La parcela tiene forma irregular y una superficie de 7.966,90 m<sup>2</sup>. Linda al norte con la Vía 6; al sur con la calle Camino de la Guija y parte trasera de la fila de edificaciones unifamiliares del Camino de la Guija; al este con franja de zona verde de la Ronda del Carmen; y al oeste: con zona verde y la confluencia de la Vía 4 y la calle camino de la Guija.

El entorno próximo corresponde con el borde del suelo urbano, urbanizado y consolidado por una edificaciones de poca altura, dos plantas (baja +1).

La calle Camino de la Guija tiene una pendiente ascendente desde la Ronda del Carmen hacia el oeste.

La Vía 6 tiene una pendiente ascendente, de cierta importancia, desde la Ronda del Carmen hacia el oeste, según se ha proyectado en el Correspondiente Proyecto de Urbanización.

**4.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

De acuerdo con el P.A.U. de UEG2-3, Ordenación Detallada, la ordenanza de aplicación es la siguiente:

Tipología edificatoria	Bloque aislado, BLQ1
Parcela mínima	1.000,00 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	75 %

Coeficiente de techo	2,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Techo de edificabilidad	17.527,18 m <sup>2</sup> t
Número de plantas mínimo-máximo	1-5
Altura máxima edificable	17,00 m
Uso predominante	Residencial VPO.

## **5.- OBJETIVOS Y JUSTIFICACION DEL P.E.R.I. DE APROBACION MUNICIPAL**

El P.E.R.I. de aprobación municipal tiene dos objetivos:

1.- Adaptar la futura edificación que se construya sobre la parcela 1-7 al entorno consolidado de la manzana donde se encuentra.

La tipología prevista por el Planeamiento, bloque aislado de hasta 5 plantas de altura, choca frontalmente con la tipología de vivienda adosada de 2 plantas, formando una fila, existente en la misma manzana, en la calle Camino de la Guija, exterior a la delimitación de UEG2-3.

Consideramos que no sería estéticamente compatible la coexistencia, en una misma manzana, de una fila de edificaciones adosadas de 2 plantas, con bloques aislados de 5 plantas.

La topografía del entorno próximo, pendiente de la Vía 6 y de la calle Camino de la Guija, acrecentarían la diferencia de altura entre las edificaciones actuales y las futuras, ya que, aquellas se encuentran en la parte más baja de la calle Camino de la Guija.

Por otro lado, sería razonablemente correcto que la futura edificación se adosara a la ya existente para tapar las medianeras y ocultar los corralones traseros de las viviendas actuales del Camino de la Guija.

En base a lo expuesto, consideramos que sería correcto adaptar la altura de las nuevas edificaciones a la altimetría del viario perimetral, de forma que, guardara una cierta y respetuosa uniformidad con las edificaciones actuales. Para ello, proponemos escalonar la altura de los futuros edificios de forma que, en la parte de topografía más alta de la manzana, que además coincide con la continuación de la fila de viviendas actuales del Camino de la Guija, situáramos los edificios más bajos (B+2). A continuación, añadiríamos una planta más (B+3) en los siguientes tramos de edificación, Vía 4 y primer tramo de Vía 6. Añadiríamos, a continuación, otra planta más (B+4) en el último tramo de la Vía 6, que coincide con cota altimétrica menor, hasta llegar a la Ronda del Carmen. En el tramo de la Ronda del Carmen hacia la calle Camino de la Guija, volveríamos a escalonar el número de plantas en dos tramos, disminuyendo el primer tramo una planta (B+3), y el segundo tramo otra planta (B+2). Este último tramo, desde Vía 6 a Camino de la Guija por la Ronda del Carmen, tiene una pendiente descendente hacia la Vía 6.

De esta forma el tramo de edificio más alto (B+4) de la parcela 1-7, estaría situado en la esquina de la Vía 6 con la Ronda del Carmen, exactamente la zona con mejor cota altimétrica de la manzana.

Los tramos de edificación con menor altura (B+2) estarían situados en los dos extremos más cercanos a la fila de viviendas existentes en la calle Camino de la Guija. Un extremo, en la esquina con la Vía 4, se adosará a la última vivienda, ocultando la medianera; el otro extremo, en la Ronda del Carmen, dejará un espacio libre de edificación de 4,71 y 8,28 m de ancho con respecto a la nave existente fuera de UEG2-3, destinado a acceso peatonal y de servicio al patio de manzana.

Con todo lo indicado, conseguiríamos completar la manzana con una cierta uniformidad en el plano de cornisa de las edificaciones, ocultando las medianeras actuales, así como los corrales posteriores de las viviendas unifamiliares.

Estos objetivos propuestos solamente pueden llevarse a cabo utilizando la tipología edificatoria de manzana cerrada, MC2, del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

Para lograr los objetivos propuestos, es necesario tramitar un P.E.R.I., figura urbanística con capacidad legal de acuerdo con la L.O.T.A.U. para modificar la tipología edificatoria propuesta inicialmente por el Planeamiento en el ámbito de un P.A.U.

Los parámetros de edificación del P.A.U. de UEG2-3, no sería necesario que se modificasen. La altura de edificación y número de plantas, máxima la primera, y en un intervalo de 1 a 5, el segundo, se mantendrán, ya que proponemos tramos con B+2, B+3 y B+4.

Tampoco modificamos el techo de edificabilidad de la parcela adaptándose a él la propuesta del P.E.R.I., 17.527,18 m<sup>2</sup>t. Mantendríamos, igualmente, la condición de viviendas de protección oficial.

El fondo máximo edificable MC2 es de 20,00 m. No ocuparíamos el 100 % del solar, como permite de manera genérica la tipología MC2, limitándonos exclusivamente al fondo de 20,00 m. En cualquier caso, una vez tanteada la propuesta de edificación, descontando los patios de parcela interiores, podemos manifestar que, para ajustarnos al techo de edificabilidad máximo disponible, el fondo edificable de la parcela sería realmente de alrededor de 18,00 m. En cualquier caso, esta circunstancia no generaría ningún inconveniente con la tipología MC2, ya que el fondo edificable de 20,00 m. está considerado como máximo en las Normas Urbanísticas, pudiendo edificarse con un fondo inferior.

2.- Las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real, incorporadas en lo que afecta al Programa de Actuación Urbanizadora de UEG2-3, suscitan ciertas dudas en cuanto a la definición del concepto de "alineaciones oficiales" y su correspondiente identificación en los planos de ordenación.

Su incidencia inmediata afecta a la determinación de los retranqueos de los edificios con respecto a las zonas verdes colindantes con las áreas edificables.

Las Normas Urbanísticas establecen retranqueos a linderos y ejes de las vías de acceso referidas a las alineaciones oficiales.

Para aclarar esta circunstancia, introducimos un nuevo apartado en el artículo 11.3.2 Retranqueos a linderos, de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

#### ARTICULO 11.3.2. RETRANQUEOS A LINDEROS.

- 1.- Los **retranqueos** de la edificación a linderos y al eje de la vía de acceso, entendiéndose **como** vía de acceso la correspondiente a la alineación oficial, no serán menores que la mitad de la altura de la edificación, incluida la correspondiente a la planta ático en caso de que exista, y como mínimo cinco (5) metros.
- 2.- No obstante, podrá adosarse a los linderos laterales siempre que exista edificacin medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma, sin perjuicio de las limitaciones sobre las dimensiones de los bloques del artículo 11.3.4.
- 3.- En el grado BLQ-SE no hay limitaciones en la posición de la edificación respecto a los linderos de la parcela.
- 4.- Los **bloques** de edificios podrán situar su plano de fachada sobre el lindero de separación con las **zonas** verdes colindantes, con **las** siguientes **condiciones**:
  - a) No se permitirá ningún tipo de elemento volado, balcones, miradores o **terrazas**, cuerpos cerrados, etc., sobre la zona verde.
  - b) **Podrá** construirse un soportal en el interior del solar a lo largo de la fachada de los bloques de edificios, **manteniendo** su carácter privado sin **limitación** para el uso público, por donde se podrá acceder al interior siempre **que** conecte con el acerado de la vía **pública correspondiente**.

#### 6.- LOS PLANES ESPECIALES EN LA LEGISLACION (L.O.T.A.U.)

La Legislación de Castilla La Mancha determina el contenido y potestades de los P.E.R.I. en el siguiente articulado:

##### Artículo 17. Los **Planes** de ordenación territorial y urbanística

###### C) Especiales:

Los Planes Especiales desarrollan, complementan o, incluso **modifican** el planeamiento territorial o urbanístico, cumpliendo diversos cometidos sectoriales de relevancia para la ordenación espacial.

##### Artículo 29. Los Planes Especiales

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
  - b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural
  - c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
  - d) Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
  - e) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.
2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que ligan de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.
  3. Los Planes especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

### **Artículo 30. La documentación de los planes**

Sin perjuicio de lo que dispongan las Normas Técnicas del Planeamiento, la documentación de los diferentes planes, deberá respetar las siguientes reglas mínimas:

1ª. Incluirán una Memoria, que informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el Título I y justificará, con eficacia normativa, las determinaciones correspondientes a los documentos gráficos y literarios, incluyendo, en su caso, el análisis; y las consecuencias demográficas, sociológicas y ambientales que las determinaciones puedan conllevar.

Asimismo diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

2ª. Los planes que establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

3ª. Cuando la finalidad del Plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanística lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

4ª. El estudio, informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible, en su caso, vendrá desarrollado como parte de la Memoria.

5ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

6ª. Los planos y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.

Entre los planos a que se refiere el número anterior deberán figurar, en su caso, planos de información catastral y topográfica, comprensivos de todos los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten la ordenación, así como los planos que reflejen gráficamente de forma adecuada y suficiente esta última.

### **Artículo 38. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.**

1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:

a) los particulares podrán promover Planes Parciales y especiales en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promueven. Solo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

b) Una vez redactados los Planes, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

En los municipios menores de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f), salvo en los casos en que exista equipo técnico cualificado. No obstante, se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo. En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

2. La aprobación definitiva de los Planes a que se refiere el número anterior corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Cuando los Planes Parciales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación

Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Los planes parciales, especiales y estudios de detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de su aprobación inicial previa al sometimiento al trámite de información pública. El plazo de aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes..

### **Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes**

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.
2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.
3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.
4. Las alteraciones de los planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberá cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.
5. La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanísticas irregulares deberán satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.
6. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social.

7. La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades solo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

- a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquella.
- b) Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24.

Son modificables mediante Plan Parcial o especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contenidas en el número 1 del artículo 24, en la forma establecida en el número 2 del artículo 38.

c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

8. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior modificatorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:

- a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.
- b) Planos de ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.

Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

c) Estudio de impacto ambiental, si se pretende la reclasificación de suelo rústico.

9. Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior.

Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

**Los artículos a que hacen referencia el articulado anterior los transcribimos a continuación.**

#### **Artículo 24. Los Planes de Ordenación Municipal**

2. Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán:

- a) La ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.
- b) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con finalidad de reestructurar su consolidación.
- c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

### **7.- DESCRIPCION DEL CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL**

El P.E.R.I. pretende sustituir la tipología edificatoria de la parcela 1-7 de la manzana 7 de UEG2-3, contenida en la Ordenación detallada del Programa de Actuación Urbanizadora, bloque aislado grado 1º (BLQ1), por manzana cerrada grado 2 (MC2), estableciendo el número de plantas y altura de la edificación por zonas, de acuerdo con los planos adjuntos, de forma que la futura edificación se integre, de forma racional y equilibrada, con la actualmente existente en la calle Camino de la Guija, sin superar el techo de edificabilidad y número de plantas previstos por el P.A.U.

Además incorpora el artículo 11.3.2 "Retranqueos a linderos" de las Normas Urbanísticas del Plan General, de aplicación en el ámbito de UEG2-3, con el apartado 4, nuevo, sobre la situación de los bloques con respecto a las zonas verdes colindantes.

### **8.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION**

#### **8.1.- LEGITIMACION PARA PROMOVER UN PLAN ESPECIAL**

PROMOCIONES RONDA 28, S.A., promotor del Plan Especial., es el Agente Urbanizador del P.A.U. de UEG2-3, donde se encuentra la parcela; además es el

adjudicatario de la parcela 1-7 en el Proyecto de Reparcelación. De acuerdo con el artículo 38.1,a) está legitimado para ello.

## 8.2.- COMPETENCIA DE LOS PLANES ESPECIALES.

De acuerdo con el artículo 29.1, y 17,C) los Planes Especiales podrán redactarse en desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación o, incluso para modificar el planeamiento territorial y urbanístico.

De acuerdo con el artículo 39, apartados 1 y 7,b), son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, referidas al artículo 17,C), las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24, que afectan, para el fin que nos ocupa, a las “ ordenanzas tipológicas mediante definición propia ...”

## 8.3.- DOCUMENTACION DE LOS PLANES

De acuerdo con el artículo 30, incluirán:

1ª. Memoria, que informará de la tutela de los bienes y del **cumplimiento** de los criterios y fines previstos en el Título I de la L.O.T.A.U., y justificará, **con** eficacia normativa, las **determinaciones** correspondientes a los documentos gráficos y literarios, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias demográficos, sociológicos y ambientales que las determinaciones puedan conllevar

Al tratarse de una actuación muy localizada que, afecta directamente a la parcela 1-7 de UEG2-3, y su entorno próximo, los criterios y fines del Título I, no parecen de aplicación en este caso, ya que están previstos para actuaciones de mayor amplitud espacial. En cualquier caso, la propuesta del P.E.R.I. pretende, y creemos que consigue, sentar las bases para un desarrollo de la manzana en cuestión más racional y equilibrado, mejorando el ambiente urbano de la zona.

El contenido del P.E.R.I. no altera las características demográficas y sociológicas de la zona, ya que mantiene el tejido de edificabilidad y el uso predominante, así como, la condición de viviendas de protección oficial.

2ª. Los planes **que** establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del **suelo**, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las **que** se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y **aprovechamientos** correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a las correspondientes .Instrucciones Técnicas del **Planeamiento**.

Incorporamos las Normas Urbanísticas del Plan General, en referencia al uso predominante residencial y a la tipología propuesta MC2.

Mantenemos el mismo techo de edificabilidad de la parcela establecido en la Ordenación Detallada del P.A.U. UEG2-3; 17.527,18 m<sup>2</sup>t.

3º. Cuando la **finalidad** del Plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanística lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, **el** análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

No consideramos necesario incluir un análisis de la ordenación del tráfico y transporte colectivo, ya que las determinaciones del P.E.R.I. no afectan a la ordenación viaria y tráfico de la unidad, recogidos en el P.A.U. de UEG2-3.

4ª. El estudio, **informe** o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible, en su caso, vendrá desarrollado **como** parte de la Memoria.

Tampoco consideramos necesario un estudio de impacto ambiental, ya que no se modifican las condiciones ambientales iniciales al tratarse de suelo urbano. De la L.T.A.U. se desprende que estos estudios solo son necesarios para modificaciones estructurales de recalificación de suelo.

5ª. Los planes **que** prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una **evaluación** analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

La única inversión afectada por el P.E.R.I. es la necesaria para la construcción de las edificaciones, que asumirá íntegramente la propiedad del suelo, sin perjuicio de futuras transmisiones de esta.

6ª. Los **planos** y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.

Entre los planos a que se refiere el número anterior deberán figurar, en su caso, planos de información catastral y topográfica, comprensivos de todos los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten la ordenación, así como los planos que reflejen **gráficamente** de forma adecuada y suficiente esta última.

Los planos prescritos recogen la ordenación del entorno próximo afectado por la propuesta de modificación, planos de planta y esquemas de alzados de cada calle, integrando las edificaciones existentes en la calle Camino de la Guija.

Incluimos todos los datos topográficos, tanto del estado actual, como del Proyecto de Urbanización de UEG2-3.

Como la reparcelación se ha aprobado recientemente, no existen todavía planos catastrales de las parcelas.

### 8.3.- CONTENIDO DE LOS PLANES ESPECIALES MODIFICATORIOS DE LOS PLANES DE ORDENACION MUNICIPAL

De acuerdo con el artículo 39.8 deberán contener la documentación complementaria siguiente:

- a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.

**La justificación detallada se encuentra en el apartado S, pag. 2. Gráficamente está reflejada en los planos nº 3 y 4. No se modifican las infraestructuras y dotaciones previstas.**

- b) Planos de ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.

Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

**Los planos de ordenación detallada son los nº 3 y 4. Incluyen el entorno próximo.**

- c). Estudio de impacto ambiental, si se pretende la reclasificación de suelo rústico.

Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior.

**No forma parte de los objetivos del P.E.R.I.**

Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

**Una vez aprobado el P.E.R.I, si se considera necesario y oportuno, presentaremos la Ordenación Detallada de UEG2-3, refundida con las determinaciones del P.E.R.I.**

## **9.- NORMAS URBANISTICAS**

La parcela objeto de este P.E.R.I. está en suelo urbano, desarrollado por el P.A.U. de UEG2-3, uso predominante residencial viviendas de protección oficial, y tipología edificatoria MC2.

La Ordenanza de aplicación corresponde con los siguientes Títulos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Ciudad Real:

Título Segundo.- Régimen Urbanístico del Suelo

Capítulo II.- Clasificación del Suelo

Art. 2.2.2.- Clasificación del suelo en función de los usos urbanísticos

Art. 2.2.3.- Clasificación del suelo en función de la intensidad de su uso

Título Noveno.- Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano

Título Décimo.- Condiciones particulares de los usos

Capítulo I.- Determinaciones Generales

Capítulo II.- Uso Residencial

Capítulo III.- Uso dotacional

Capítulo IV.- Uso Industrial

Título Undécimo.- Condiciones particulares de los tipos de edificación

Capítulo I Definición y clases

Capítulo II Condiciones particulares del tipo de edificación manzana  
Cerrada (M.C.)

Artículo 11.3.2. Retranqueos a linderos

A continuación incorporamos el texto y articulado de las Normas Urbanísticas de aplicación al P.E.R.I.

## **NORMAS URBANISTICAS**

## TITULO SEGUNDO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPITULO II: CALIFICACIÓN DEL SUELO

##### Art. 2.2.1.- Calificación del suelo

En base a las determinaciones que, según el artículo 72 de la Ley del Suelo, debe contener el Plan General se fijan los usos globales del suelo y las intensidades para cada uno de ellos en función de las tipologías establecidas al efecto, lo que da lugar a las modalidades de calificación del suelo que se indican en los dos artículos siguientes.

##### Art. 2.2.2.- Calificación del suelo en función de sus usos urbanísticos

1. El Plan General determina para cada clase de suelo los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general y con carácter pormenorizado para el suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de usos en el suelo urbanizable y urbano sujeto a desarrollo diferido, es función propia del planeamiento parcial o especial.
2. El Plan General partiendo de los usos globales, y de las distintas clases admitidas para cada uno, establece una serie de usos predominantes y señala para cada uno de ellos los demás usos pormenorizados compatibles.
3. Los usos globales (predominantes) previstos por el Plan General son:

A.- **USO RESIDENCIAL.:** Es aquel que permite la ubicación de actividades cuya finalidad consiste en proporcionar alojamiento a las personas, ya sea en edificios de una sola vivienda o de varias. Se distinguen los siguientes grupos:

V.P.O.: en el que la vivienda, unifamiliar o colectiva, está sometida a régimen de protección, con la salvedad de las viviendas de precio tasado (VPT) que se consideran libres.

VIVIENDA PARA EL GUARDA: es la variante de la vivienda consistente en la vinculación de la misma al uso por el guarda o propietario de una actividad a la que esta inseparablemente unida. A tal efecto no podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la actividad.

El uso COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA, que aparece en el plano de Calificación del Suelo, debe entenderse, a los efectos de estas Normas, como un uso que supone una continuación o ampliación de los situados en planta baja del edificio o vivienda. Se entenderá como tal a cualquiera de los usos indicados como compatibles con el predominante (Residencial) en la tabla de compatibilidades de usos. Tendrá las limitaciones específicas de la tipología asignada a la manzana en la que se ubiquen.

B.- **USO DOTACIONAL:** Es aquel que permite la ubicación de actividades cuya finalidad sea prestar servicios y dotar del equipamiento necesario al municipio para el desarrollo de las distintas actividades de los ciudadanos. Se distinguen los siguientes grupos:

AUTOMÓVIL: destinado a la prestación de servicios relacionados con dicho medio de transporte

- 1.- Garaje-aparcamiento.
- 2.- Talleres del automóvil.
- 3.- Estaciones de servicio.

**ADMINISTRATIVO:** destinado a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información.

- 1.- Centros oficiales.
- 2.- Oficinas comerciales y bancos.
- 3.- Servicios profesionales y técnicos.

**COMERCIAL:** destinado a la prestación de servicios de suministro de mercancías al público, ya sea venta de uso diario o especializado, al por menor o mayor, etc.

- 1.- Comercio de uso diario y especializado.
- 2.- Autoservicios por secciones, galerías y centros comerciales.
- 3 - Venta al por mayor.
- 4.- Exposición y venta en naves.

**ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS, ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS:** está referido a los usos incluidos en el Nomenclátor del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- 1.- En edificios o locales.
  - 1.1.- Espectáculos públicos propiamente dichos y gimnasios en locales.
  - 1.2.- Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos
- 2.- En recintos, locales o espacios abiertos
- 3.- Actividades recreativas
  - 3.1.- Juegos de azar
  - 3.2.- Atracciones
  - 3.3.- Otras actividades recreativas
- 4.- Establecimientos públicos, y entre ellos Restaurantes, Cafeterías, Bares y similares.

**ENSEÑANZA:** destinado a la prestación de servicios para la formación intelectual a cualquier nivel.

- 1.- Guarderías.
- 2.- Academias con menos de cincuenta alumnos.
- 3.- Centros de Enseñanza Primaria, Secundaria, Formación Profesional y academias con más de cincuenta alumnos.
- 4.- Centros Universitarios.

**CULTURAL:** destinado a la prestación de servicios de formación y ocio.

- 1.- Bibliotecas
- 2.- Museos

**SANITARIOS:** destinado a la prestación de servicios para la asistencia médica y social.

- 1.- Hospitales.
- 2.- Clínicas y ambulatorios.
- 3.- Centros de asistencia social.

**HOSPEDAJE:** destinado a la prestación de servicios para proporcionar alojamiento temporal a las personas.

- 1.- Hoteles, hostales, moteles, pensiones.
- 2.- Residencias para estudiantes.

**RELIGIOSO:** destinado a la prestación de servicios para la celebración de los diferentes cultos.

- 1.- Iglesias, conventos y anexos parroquiales.

**TRANSPORTES:** destinado a la prestación de servicios para el transporte de personas y mercancías.

- 1.- Estación de Autobuses
- 2.- Estación F.F.C.C.

**COMUNICACIONES:** destinado a la prestación de servicios para la comunicación de las personas

- 1.- Correos y Telégrafos.

- 2.- Telefónica.
- 3.- Antenas y emisoras de radio.

INFRAESTRUCTURAS y redes de instalaciones:

- 1.- Estación transformadora.
- 2.- Depuradoras de agua potable y de aguas residuales
- 3.- Estación de regulación y medida del gas natural
- 4.- Grandes Redes: Canalizaciones de Agua, Colectores y Emisarios, Oleoductos, Gaseoductos, Alta Tensión, Fibra Óptica y Coaxiales de telefonía

VARIOS: destinado a la prestación de servicios específicos.

- 1.- Gobierno Civil.
- 2.- Cuarteles de Policía Nacional y Guardia Civil.
- 3.- Parque de bomberos.
- 4.- Mercado de abastos.
- 5.- Matadero.
- 6.- Almacenes Municipales.
- 7.- Cementerio.
- 8.- Tanatorio.

ALMACENAJE: puede ser un uso independiente o bien estar ligado a otro con el que forme un conjunto inseparable. A los efectos de estas Normas, si se trata de un uso independiente se asimilará al uso industrial en la categoría que corresponda; si está ligado a otro le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas del uso al que esté asociado.

- C.- **USO INDUSTRIAL:** Es aquél que permite la ubicación de actividades que tienen por finalidad llevar a cabo procesos de transformación, elaboración y almacenamiento de bienes, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones. Se distinguen los siguientes grupos:

**TALLERES:** comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (50 m<sup>2</sup>), a la potencia máxima instalada (6 CV) y al nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos y demás normativa aplicable).

**INDUSTRIA GENERAL:** comprende el conjunto de actividades incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean incompatibles con otros usos no industriales por no cumplir las limitaciones indicadas para los Talleres y que, por tanto, deben ubicarse en los suelos calificados al efecto.

**INDUSTRIA SINGULAR:** comprende las actividades que por su grado de insalubridad o peligrosidad deban situarse a más de 2000 metros de las áreas urbanas o urbanizables.

**I.- Uso Predominante: Residencial en la tipología especificada en el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E: 112000).**

**Usos Compatibles:**

Residencial: V.P.O. (en plantas de piso general).

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano) y 2 (en planta baja).
- Administrativo: 1, 2 y 3 (todos en plantas de piso general).
- Comercial: 1 (en planta baja), 2 (en planta baja y plantas de piso general) y 3 (en planta baja).
- Establecimientos públicos, espectáculos y act. deportivas: 1.1. (en plantas de piso general), 3.1 (en planta baja), 3.3. (en planta baja) y 4 (en planta baja).

- Enseñanza: 1 (en planta baja y primera) y 2 (en planta de piso general).
  - Cultural: 1 y 2 (todos en plantas de piso general).
  - Sanitario: 2 y 3 (todos en planta de piso en general).
  - Hospedaje: 1 y 2 (todos en plantas de piso general).
  - Religioso: 1 (en plantas de piso general).
  - Comunicaciones: 3 (emisoras de radio en planta de piso general).
- Industrial:
- Talleres (en planta baja). Quedan excluidas de la definición de Talleres contenida en este mismo artículo (apartado 3.C) las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Combustible cuya ubicación sólo se permitirá en las parcelas específicamente calificadas para ello y en las que se admita como uso compatible según lo indicado en el punto III.

interior. Sobre esta superficie se permiten los descuentos indicados en el apartado 2 del artículo 11.2.3.

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación		Nº plantas
		Frente en m		
MC-2	80	El de la parcela (min.4 m)	20	Según planos

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap.II.

Los dos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda.

#### Art. 2.2.3.- Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso.

1. Tipologías edificatorias en que se dividirá cada zona vinculada a un uso predominante, excepto en Zonas Verdes y Espacios Libres, Vías de Comunicación y Rural:

##### a) Edificación en Manzana Cerrada (MC).

Es aquella que ocupando toda la alineación exterior tiene su fachada posterior paralela a aquélla y a una distancia máxima que varía en función de los dos grados que se establecen:

2) MC-2 Veinte (20) metros de fondo.

El cálculo del aprovechamiento real total sobre la parcela vendrá definido por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior, situada una de la otra a veinte (20) metros de distancia en el grado MC-2 y/o medianerías o colindantes, habiéndose añadido en esta medición los vuelos permitidos en las alineaciones exterior e

## TITULO NOVENO

### CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

#### CAPITULO I: DETERMINACIONES GENERALES

##### Art. 9.1.1.- Condiciones generales de la edificación

Son las condiciones que han de cumplir las edificaciones en sí mismas y en su relación con el entorno.

##### Art. 9.1.2.- Capacidad de edificar

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por el cumplimiento de las determinaciones indicadas en el Título VII que sean de aplicación por su calificación urbanística, uso predominante y tipología edificatoria asignada. Al respecto es de aplicación el contenido del apartado 4 del artículo 2.2.2 de estas normas urbanísticas. Todo ello sometido a la obtención de la previa licencia municipal.

2. En el suelo urbano son edificables las parcelas que tengan la consideración de solar.

3. A estos efectos tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Accesos rodado y peatonal pavimentados, encintado de aceras y alumbrado público por todas las vías que circunden la parcela.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

4. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera para su aprobación de un instrumento de planeamiento que afecte a la parcela se estará en todo caso, con carácter general a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 3, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

5. En el suelo urbano ya urbanizado en ejecución de instrumentos de ordenación anteriores al vigente Plan General, con tipología de edificación unifamiliar adosas y no incluido en unidad de ejecución o actuación alguna, tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren una permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos a los que necesariamente dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y está vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación. Esta condición deberá figurar en el Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Edificación con objeto de que se incluya en los acuerdos de aprobación definitiva y en el de la licencia de obras.
- b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Así mismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.
- c) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) La vía pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.
- e) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o a instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.
- f) Sus condiciones de edificación y uso se distribuirán entre las parcelas a las que se vincula dicho espacio en la forma que se determine en el estudio de Detalle.

En todo caso se deberán respetar las siguientes especificaciones:

- Junto con el régimen jurídico que se fije según lo indicado en el apartado a) anterior deberá existir una

renuncia expresa a la edificabilidad correspondiente al espacio interpuesto.

- Además de la superficie correspondiente al espacio interpuesto, el Proyecto de Parcelación contemplará tantas parcelas como viviendas se vayan a construir y todas ellas cumplirán la condición de parcela mínima a efectos de segregación que se fija en estas Normas según la tipología y grado que corresponda.
  - Respecto de cada una de estas parcelas la edificación que se prevea cumplirá las condiciones de ocupación, edificabilidad y volumen fijados en estas Normas según la tipología y grado que corresponda.
  - Deberá constar la solución específica de cerramiento del espacio interpuesto en la alineación oficial. Se ajustará a las condiciones de cerramiento de parcelas incluidas en estas Normas.
- g) Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de parcelas a las que se vincula. Esta condición también se incluirá en los acuerdos de aprobación definitiva antes citados y en el de la correspondiente licencia de obras.
- h) En cualquier caso las dimensiones del espacio interpuesto no podrán ser inferiores que las que resulten de la aplicación del artículo 10.6.2. de estas Normas.

#### Art. 9.1.3.- Clases de condiciones

1. Además de las condiciones generales para cada tipo de suelo, la edificación cumplirá los requisitos que se señalan en este Título, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.

- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones de estética.

2. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

3. En el suelo urbano la edificación cumplirá las condiciones establecidas en el Título VII, las que aquí se reflejan y las del Título X y XI.

## CAPITULO II: CONDICIONES DE LA PARCELA.

### Art. 9.2.1.- Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Las condiciones de parcela son de aplicación para las obras de nueva edificación y todas aquellas que supongan un aumento del volumen edificado existente.

### Art. 9.2.2.- Relación entre edificación y parcela

1. Toda edificación quedará vinculada a una parcela, debiendo registrarse señalando la edificabilidad y demás condiciones urbanísticas bajo las que se hubiere edificado.

2. En la segregación de fincas en las que existiera edificación, deberá indicarse la edificabilidad que le corresponde descontando la ya consumida por la edificación. En caso de que la edificabilidad estuviere agotada, no será posible la segregación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 258 de la Ley del Suelo.

### Art. 9.2.3.- Segregación de parcelas

1. No se permitirán segregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales señaladas por el planeamiento. Así mismo será necesario cumplir con la condición de dar frente a una calle pública existente (o prevista siempre que, en este último caso, sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación si estuviera contenida en una unidad de ejecución o siempre que se haya suscrito con el Ayuntamiento el correspondiente documento de cesión completa de viales por todos los propietarios afectados en el caso de viales sin incluir en unidades de ejecución), a una calle particular autorizada a través del correspondiente Estudio de Detalle o a un espacio interpuesto, según la definición recogida en el artículo 9.1.2. de estas normas. Las parcelas de dimensiones igual o menor a la mínima serán indivisibles debiendo quedar debidamente registrada esta condición.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, siempre que cumpla con el resto de las condiciones para considerarse como solar y no exista posibilidad de reparcelación con los colindantes.

Es la establecida por estas normas, o por los planes que desarrollen el Plan General, según el tipo de edificación asignado.

#### Art. 9.2.6.- Superficie de parcela

Superficie de parcela es el área del espacio comprendido entre la proyección horizontal de sus linderos.

#### Art. 9.2.7.- Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales delimitan las superficies de terreno que se destinan a uso público, ya sea viario o dotaciones, y vienen definidas por el Plan General y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

#### Art. 9.2.8.- Áreas edificables

Son las superficies de terreno comprendidas entre alineaciones oficiales que no formen parte del viario o espacios libres, zonas de protección o cualquier otra que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califique como no edificable.

#### Art. 9.2.4.- Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2. El lindero frontal es el que delimita a la parcela con la vía pública o espacio libre público; el lindero posterior es el opuesto frontal, y linderos laterales son los demás.

3. En caso de existir más de un lindero frontal, se considerará como frente de la parcela aquél en que se sitúa el acceso a la misma.

#### Art. 9.2.5.- Dimensión mínima de linderos

### **CAPITULO III: CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.**

#### **Art. 9.3.1.- Definición**

Las condiciones de posición determinan el emplazamiento de la edificación dentro de la parcela en relación con sus linderos, alineaciones oficiales, rasantes y otras edificaciones. Se define su regulación en función del tipo de edificación y la altura del edificio. Estas condiciones serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificaciones de la situación de sus fachadas o incrementen su altura edificada.

#### **Art. 9.3.2.- Rasante**

Rasante es el perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo otra indicación, en el eje de la misma. En el viario ya ejecutado, se considerará como tal el perfil existente.

#### **Art. 9.3.3.- Línea de fachada**

1. Se define como línea de fachada a la intersección del plano de fachada en planta baja del edificio con el terreno. Se entiende como plano de fachada el que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado, a excepción de aleros y cornisas. Es decir, en el supuesto de que la edificación tenga cuerpos volados, según lo dispuesto en el título XI de estas normas, el plano de fachada coincidirá con el de la planta baja cuando sólo haya balcones, miradores o terrazas discontinuas. En caso de vuelos cerrados existirán dos planos de fachada: uno el de la planta baja y otro de las plantas de piso.

2. Se define como testero el plano de fachada correspondiente a la dimensión menor de la edificación en tipologías de bloque aislado, unifamiliar adosada y aislada e industrial, con independencia de su situación respecto a los linderos de la parcela.

#### **Art. 9.3.4.- Retranqueos**

1. Es la distancia comprendida entre la línea de fachada y la alineación oficial y lindero; de la parcela.

2. Las construcciones subterráneas en sótano y semisótano podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, con excepción del correspondiente a la alineación oficial si se trata de un semisótano.

#### **Art. 9.3.5.- Separación entre edificios**

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que hay entre sus planos de fachada, en los puntos más desfavorables.

2. La condición de separación entre edificios que se establezca para los distintos tipos de edificación se deberá cumplir tanto entre edificios de distintas parcelas como entre los que existan o proyecten en una sola.

### **CAPITULO IV: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.**

#### **Art. 9.4.1.- Definición**

Las condiciones de ocupación son las que definen la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Estas condiciones serán de aplicación para las obras de nueva edificación y todas aquellas que supongan aumento de la superficie ocupada.

#### **Art. 9.4.2.- Ocupación**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección vertical del plano de fachada sobre el terreno.

2. La superficie de los patios de parcela se descontarán de la superficie ocupada si arrancan en la planta baja.

3. Los valores de la superficie ocupable se fijan en función del tipo de edificación asignado a la zona.

**Art. 9.4.3.- Superficie ocupable**

Se entiende por superficie ocupable de una parcela la que es susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse indirectamente como es el caso del tipo de edificación Manzana Cerrada o directamente, mediante un coeficiente de ocupación, en los demás tipos.

**Art. 9.4.4.- Coeficiente de ocupación**

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela incluida en un área edificable. La relación se establece porcentualmente y se entiende como ocupación máxima.

**Art. 9.4.5.- Superficie libre**

Es el área de la superficie residual resultante de aplicar las condiciones de ocupación a la parcela y en la cual no se puede edificar. Las condiciones de mantenimiento de estos espacios se ajustarán al deber general de conservación.

**CAPITULO V: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

**Art. 9.5.1.- Definición**

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que definen cuantitativamente las edificaciones que pueden levantarse sobre una parcela. Concretan el contenido del derecho de propiedad, salvo lo dispuesto en el artículo 7.4.2. de estas Normas.

2. Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación y a aquellas que supongan un aumento de la superficie edificada anteriormente. Se establecen para cada parcela en función del tipo de edificación asignado.

**Art. 9.5.2.- Superficie edificada por planta**

1. Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de los planos de fachada de cada planta.

2. A efectos del cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales de uso no particular, los pasajes de acceso a espacios libres y los patios interiores que no estén cubiertos. La superficie bajo cubierta, los semisótanos y sótanos no consumirán superficie edificable, con las limitaciones señaladas en el artículo 9.6.7.

3. Las terrazas, tendedores, cuerpos volados y porches computarán en la totalidad de su superficie con independencia de que estén cubiertos o no y de su posición respecto a la fachada.

**Art. 9.5.3.- Superficie edificada total**

Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas que componen el edificio.

**Art. 9.5.4.- Superficie edificable**

Es la cantidad de superficie edificada que pueden construirse sobre una parcela o área edificable. Viene fijada por el planeamiento a través de una de las dos formas siguientes:

- a) Por medio del coeficiente de edificabilidad.
- b) Por medio de la determinación de las dimensiones en planta y del número máximo de ellas.

Art. 9.5.5.- Coeficiente de edificabilidad

1. Es la relación entre la superficie edificable y la superficie del área edificable vinculada a la anterior. También se denomina intensidad edificatoria.
2. Si de la conjunción de este parámetro con los demás derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese con una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

**CAPITULO VI: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA**

Art. 9.6.1.- Definición

Son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Estas condiciones son de aplicación de todas las obras de nueva edificación y a todas aquellas que alteren las características que en este capítulo se definen. Las condiciones de volumen y forma acompañan al tipo de edificación asignado a cada zona o parcela.

Art. 9.6.2.- Altura del edificio

1. La altura de un edificio es la dimensión de la parte del edificio que sobresale del terreno.
2. La altura del edificio definida por el planeamiento en función del número de plantas viene definida dentro de las condiciones particulares del tipo de edificación, salvo las edificaciones en Manzana Cerrada, cuya altura se indica en el plano de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales.
3. La altura de cornisa del edificio se obtendrá como suma de las alturas de cada una de las plantas permitidas. A este efecto la altura máxima de la planta baja será de 4,20 m. y en el resto de plantas será

de 3,20 m., incluyendo sus correspondientes forjados, y en su caso la altura sobre rasante del semisótano.

4. La altura de un edificio se medirá en el centro de la línea de fachada, tomando como origen la cota de la acera o rasante del terreno y hasta la parte superior del último forjado horizontal. En caso de que la calle o en su defecto, en la longitud mayor del edificio el terreno sea inclinado, la altura de edificio se medirá en el punto medio de cada una de las divisiones sucesivas de veinte (20) metros de ancho, que admita la línea de fachada.

Art. 9.6.3.- Número de plantas

1. En el plano de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales, se señala para cada tipo de edificación el número de plantas obligado que pueden desarrollarse en cada zona. No se considerará a estos efectos como una planta más, la planta semisótano y la planta bajo cubierta.

Art. 9.6.4.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura del edificio

Por encima de la altura máxima del edificio se permitirán con carácter general las siguientes construcciones:

A) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir por encima de un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas, patios de manzana o espacios entre edificaciones, con una inclinación máxima de cuarenta (40) grados sexagesimales en los tipos U.AD, U.AS, €.F.-1, E.F.-2 y E.F.-3 y treinta (30) grados sexagesimales con la horizontal en los demás tipos de edificación. La cumbre más alta no podrá sobrepasar una altura total de cuatro (4) metros sobre la parte superior del forjado de la última planta.

Respecto a las construcciones por encima de la altura del edificio hay que hacer las siguientes consideraciones:

- 1- En el borde superior del forjado de la última planta se incluye el alero permitido.

2- Se excluyen de la aplicación de este artículo los testeros resultantes de la ordenación en Edificación Unifamiliar, adosada o aislada, Edificación Industrial (E.I.) y en los tipos de Edificación Familiar que se mantienen del Plan General de 1.988 pero no los resultantes de la ordenación en Bloque Aislado a los que les será de aplicación el contenido del mismo.

Cuando se permita el uso residencial en la planta bajo cubierta se podrán abrir terrazas en esta planta que cumplirán las siguientes condiciones:

1- Las terrazas no podrán tener un ancho mayor de cuatro (4) metros.

2- En cada fachada, el ancho de la suma total de la longitud de las terrazas no podrá superar el 60 % de la longitud total de la fachada de la planta bajo cubierta.

3- La separación mínima entre dos terrazas contiguas será de ciento veinte (120) centímetros. Igual distancia se separarán de los linderos medianeros.

4- El peto de la barandilla de la terraza tendrá una altura libre mínima de cien (100) centímetros y se formará prolongando el faldón de cubierta desde el alero hasta alcanzar la altura citada con la misma pendiente y tratamiento exterior que el resto de la cubierta.

Cuando no se permita el uso residencial sólo se admitirán huecos de ventilación e instalaciones de abastecimiento y evacuación de agua en espacios comunes.

B) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar la parte superior del forjado de la última planta más de trescientos cincuenta (350) centímetros. El concepto de última planta se considera aplicable también a la planta baja, en el caso de construcciones en patio de manzana,

C) Petos, barandillas celosías y adornos que no superen más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de la parte superior del forjado de la última planta.

D) Chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción, etc., así como paneles de captación de energía solar.

E) Elementos singulares que sean necesarios para el uso público y/o colectivo, tales como antenas, torres de prácticas, de comunicación, de iluminación y señalización, dispositivos de medición, etc.

#### Art. 9.6.5.- Altura de piso

Se define como altura de piso la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados que lo limitan.

#### Art. 9.6.6.- Altura libre de piso

Se define como la distancia vertical entre los dos elementos horizontales terminados que lo limitan.

#### Art. 9.6.7.- Planta

Se considera una planta a toda superficie practicable y cubierta, susceptible de acondicionar para realizar en ella alguna actividad.

Se establecen los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:

A) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie tiene su techo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio.

Su altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

B) Semisótanos: Se entiende por semisótano aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene su plano de suelo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio y su plano de techo por encima de la misma. Su altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros. Si la cara superior del forjado del techo se encuentra situada a más de ciento

veinte (120) centímetros de la rasante de la vía de acceso, se considerará a todos los efectos como una planta sobre rasante. En tipologías de vivienda unifamiliar (adossada y aislada) esta limitación se medirá desde la rasante de la vía de acceso y hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta y sin que ello suponga modificación de la altura máxima de la edificación fijada en estas Normas para la tipología que corresponda.

C) Baja: Es la planta en que más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie es coincidente con la rasante o no supera en más de ciento veinte (120) centímetros la rasante de la vía de acceso del edificio. Su altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

D) Entreplanta: No se permite salvo en la tipología de edificación industrial, en cuyo caso, la altura libre por encima y por debajo de la misma será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

E) Piso: Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre será como mínimo doscientos cincuenta (250) centímetros.

F) Ático: es la última planta de piso, siempre que su fachada se encuentre retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada de la planta baja. Su altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

G) Bajo Cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso o ático y la cara inferior de los faldones de cubierta. No se establece limitación mínima de altura libre.

#### Art. 9.6.8.- Chaflanes

1. Dentro de la Ronda tendrán una dimensión de cuatro (4) metros. Fuera de la Ronda tendrán una dimensión de 10 metros en el antiguo

Polígono N-4, mientras que el resto de chaflanes mantendrán su dimensión actual.

2. Su situación se indica en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales.

## CAPITULO VII: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

### Art. 9.7.1.- Definición

1. Son las condiciones que se establecen para garantizar la buena construcción y salubridad de los edificios.

2. Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios cuyo fin y características esté regulado en este capítulo. En todo caso se cumplirán las condiciones previstas para cada uso y las de ámbito supramunicipal vigentes.

## SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE CALIDAD

### Art. 9.7.2.- Calidad de las construcciones

1. El Ayuntamiento exigirá que las soluciones constructivas, los materiales empleados y su colocación en las obras, propicien una mejora de la calidad de vida y confort de los ciudadanos, tanto en lo referente al propio edificio como a su entorno.

2. Los materiales y las obras a realizar se ajustarán al Pliego de Condiciones de la Edificación, a la legislación sectorial vigente y a estas Normas.

3. Los aislamientos térmicos, acústicos e impermeabilizantes, deberán cumplir las condiciones establecidas por las Normas Básicas de la Edificación y las ordenanzas municipales sectoriales que existen o se

redacten y en función de los usos a que se destinen los locales y a las limitaciones establecidas.

## SECCION 2ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

### Art. 9.7.3.- Local

Se entiende por local el espacio de un edificio compuesto por una o varias piezas contiguas dedicado al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

### Art. 9.7.4.- Ventilación

Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de su volumen de aire una vez cada hora. La ventilación será natural cuando se produzca a través de huecos abiertos y practicables en sus paramentos exteriores; cualquier otro tipo de ventilación se considera forzada.

### Art. 9.7.5.- Iluminación

1. A todo local se le debe proveer de luz mediante:
  - a) Medios naturales; cuando se realice a través de la luz solar.
  - b) Medios artificiales; cuando sea por otro procedimiento.
2. Ningún local podrá contar con un sistema de iluminación artificial que produzca un nivel de iluminación inferior a cincuenta (50) lux. medidos sobre un plano horizontal a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

### Art. 9.7.6.- Pieza habitable y condiciones de habitabilidad

1. Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollan actividades susceptibles de requerir la permanencia prolongada de las personas en el uso residencial .

2. Las piezas habitables deberán disponer de ventilación e iluminación natural.

3. No se permitirán piezas habitables en sótanos y semisótanos salvo que estén vinculadas a una edificación unifamiliar.

4. En el resto de los usos contemplados en estas Normas las condiciones de habitabilidad se justificarán en cada caso y en función de las instalaciones que se prevean para la ventilación de cada local.

### Art. 9.7.7.- Ventilación e iluminación de piezas habitables

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener como mínimo una superficie equivalente al trece por ciento (13 %) de la superficie útil de la pieza.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de un hueco de ventilación e iluminación con una superficie practicable de dimensión no inferior al seis por ciento (6 %) de su superficie Útil.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión, gases u olores, dispondrá de ventilación forzada para su eliminación.

4. Las cocinas dispondrán de un conducto independiente de ventilación, cuyas características se ajustarán a lo indicado en el artículo 9.8.13.

5. Los vestíbulos de independencia, escaleras de bajada a sótanos o semisótanos, y cuartos de instalaciones dispondrán de un conducto independiente de ventilación, cuyas características se ajustarán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente. Se exceptúan de este apartado, las escaleras de bajada a sótano o semisótano en tipología de vivienda unifamiliar.

Art. 9.7.8.- Oscurecimiento de las piezas habitables

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de las personas, dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Art. 9.7.9.- Patio de manzana

Se considera patio de manzana al espacio libre situado entre las alineaciones interiores definidas en el tipo de edificación Manzana Cerrada.

Art. 9.7.10.- Patio de parcela

1. Se define como patio de parcela al espacio libre no edificado situado en el interior de una edificación.
2. En el tipo de edificación Manzana Cerrada, se considera también patio de parcela al espacio libre no edificado situado en la parte posterior del edificio y sin sobrepasar la alineación interior.
3. Se considera que un patio de parcela es abierto a fachada cuando se encuentra entre la alineación exterior y el plano de fachada del edificio. Estos patios no podrán dejar medianerías al descubierto y el tratamiento de sus fachadas laterales será semejante a la frontal.

Art. 9.7.11.- Medición de la altura de los patios

La altura del patio se medirá desde el suelo del mismo hasta la parte superior del último forjado. Si a partir de la última planta de piso se situasen casetones u otros elementos permitidos (por ejemplo, bajo cubierta) que afecten a más del 50% de su perímetro se incluirá la dimensión vertical de dichos elementos en la medición de la altura del patio.

Art. 9.7.12.- Dimensiones de los patios

1. La dimensión de los patios de parcela permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro, en función de la altura (H) del mismo, se define en el cuadro siguiente. Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una distancia inferior a la dimensión mínima de dicho diámetro.

Uso	Dimensión mínima
Piezas habitables(excepto cocinas)	H/4
Cocinas, escaleras y piezas no habitables	H/6

2. Las dimensiones mínimas de cualquier patio al que abran piezas tanto habitables como no habitables, será tal que permita inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro.

Art. 9.7.13.- Acceso a los patios

1. Los patios de manzana contarán con acceso público desde el portal o cualquier espacio comunitario a fin de facilitar la limpieza y policía de los mismos. Este acceso deberá realizarse a través de pasillos, cuyo ancho mínimo no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, o de escaleras, cuyo ancho mínimo no será inferior a cien (100) centímetros, salvo que en el correspondiente proyecto de ejecución figuren vinculados gráfica y documentalmente a viviendas o locales colindantes con la correspondiente servidumbre de paso y obligados a su limpieza. En caso de que resulten restos de patio de manzana no vinculados a viviendas o locales deberá disponerse para los mismos un acceso público con las mismas características indicadas anteriormente.

2. Por idénticos motivos y objeto se habilitará acceso público a la cubierta de la planta baja con las características indicadas anteriormente.

**Art. 9.7.14.- Condiciones de los patios abiertos a fachadas**

1. La profundidad media del patio deberá ser como mínimo ciento cincuenta (150) centímetros.
2. La embocadura tendrá un ancho mínimo de un tercio (1/3) de la altura del patio. En ningún caso será inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
3. La relación entre la profundidad del patio y el ancho de la embocadura será como mínimo de uno a tres (1:3).

**Art. 9.7.15.- Construcciones en los patios**

1. Las construcciones que puedan realizarse en los distintos patios se regulan en las condiciones particulares de los tipos de edificación.
2. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en los patios con un muro de fábrica de altura máxima de tres (3) metros.

**SECCIÓN 3ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS VIVIENDAS**

**Art. 9.7.16.- Vivienda exterior**

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables, tendrán huecos que abran a espacios abiertos o patios que cumplan las condiciones que se establezcan en estas Normas y al menos una pieza cuya superficie no sea inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda, deberá recaer a uno de los siguientes espacios:
  - a) Vía pública, espacio libre o patio abierto a fachada.
  - b) Espacio libre privado o patio de dimensiones tales que pueda inscribirse en él un círculo de diámetro no menor a dos tercios (2/3) de la altura de la edificación más alta que lo limite y como mínimo diez (10) metros.

2. A los efectos de la aplicación del apartado anterior, en la consideración de la superficie útil de la vivienda se excluirán vestíbulos, pasillos, baños y cocinas.

**CAPITULO VIII: CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**

**Art. 9.8.1.- Definición**

1. Las condiciones de dotaciones y servicios son las que se imponen al conjunto de las instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen dentro del edificio a efectos de su buen funcionamiento.
2. Estas condiciones serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios cuyo fin y características esté regulada en este Capítulo.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones de carácter supramunicipal que estén vigentes o las que el Ayuntamiento redacte.

**SECCIÓN 1ª DOTACIÓN DE AGUA**

**Art. 9.8.2.- Dotación de agua potable**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua potable con la dotación suficiente para su uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y los de preparación de alimentos, así cuantos sean necesarios en función de cada actividad.
3. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

4. La Norma Básica para las instalaciones de suministro de agua y el Reglamento Municipal del Servicio de Aguas serán de aplicación a los efectos de este capítulo,

5. Existirá un cuarto para la centralización de contadores adaptado a la normativa al respecto. Deberá contar con sumidero.

## **SECCIÓN 2ª DOTACIÓN DE ENERGÍA**

### **Art. 9.8.3.- Energía eléctrica**

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.

2. Las instalaciones de baja tensión en los edificios se ajustarán al Reglamento de Baja Tensión y a las demás instrucciones vigentes en función de las previsiones de consumo de energía.

### **Art. 9.8.4.- Instalaciones de transformación**

Las instalaciones de transformación de un edificio no podrán situarse por debajo del segundo sótano ni ocupar la vía pública. Se ajustará a los Reglamentos e Instrucciones vigentes.

### **Art. 9.8.5.- Cuarto de contadores**

En todos los edificios en que hubiesen instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá de un local para albergar los contadores individualizados y fusibles de seguridad. Se ajustará a las Normas vigentes y a las que señale la compañía suministradora en su caso. Deberá contar con dotación de extintores.

### **Art. 9.8.6.- Puesta a tierra**

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. 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.

### **Art. 9.8.7.- Combustibles líquidos y aaseosos**

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, gas natural o gas ciudad, las instalaciones de almacenamiento y distribución de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido en la reglamentación específica.

2. Las calderas y quemadores así como los locales donde se ubiquen, cumplirán la normativa que le sea de aplicación y contendrán las medidas correctoras necesarias con el fin de preservar el medio ambiente y la atmósfera de efectos contaminantes.

## **SECCIÓN 3ª: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN**

### **Art. 9.8.8.- Telefonía**

En todos los edificios deberán preverse las canalizaciones telefónicas con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Art. 9.8.9.- Televisión y Radio

En todos los edificios de viviendas y en aquellos en que se prevea la instalación de equipos receptores, se instalará antena de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Art. 9.8.10.- Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

**SECCIÓN 4ª: SERVICIOS DE EVACUACIÓN**

Art. 9.8.11.- Evacuación de agua pluviales

Las aguas pluviales se recogerán y conducirán a través de bajantes y atarjeas hasta el alcantarillado urbano.

Art. 9.8.12.- Evacuación de agua residuales

1. Para la evacuación de aguas residuales se seguirá lo dispuesto en las Normas Tecnológicas correspondientes, cumpliendo en su caso, la normativa sobre vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal y el alcantarillado. La acometida será única para cada parcela.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, o actividad semejante, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro. Para residuos industriales deberá aprobarse previamente por los organismos competentes su sistema de depuración. Este apartado no se considera de aplicación para garajes de menos de ochenta (80) metros cuadrados y menos de cuatro (4) vehículos.

Art. 9.8.13.- Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar una salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones o terrazas. Este apartado se aplicará a las salidas de humos de cocinas en uso residencial vivienda colectiva.

2. Todo tipo de conducto o chimenea, estará provisto de aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor y ruidos se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos no cause perjuicio a terceros.

3. Será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, calefacción y cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, cafeterías, etc.

4. Cuando en un edificio no se defina el uso específico de alguna de sus plantas, se deberá instalar un conducto independiente de ventilación por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

5. Los conductos no discurrirán por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta en un radio de ocho (8) metros.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre protección contra la contaminación estén vigentes.

7. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime necesarias cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos cause perjuicios al vecindario.

Art. 9.8.14.- Evacuación de residuos sólidos

1. La evacuación de residuos sólidos se ajustará a la legislación aplicable vigente y demás disposiciones municipales.

2. Todo edificio situado en el suelo urbano de más de dos viviendas y los de uso no residencial, dispondrán de un local para guardar los cubos de basura, a razón de un cubo cada doce viviendas o fracción con un espacio mínimo en planta de 60x60 centímetros cuadrados y con una zona de acceso a los mismos con un ancho mínimo de 80 centímetros. La ventilación se efectuará mediante conducto de ventilación independiente y deberá estar dotado de sumidero y extintor.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan o deban ser recogidos por el servicio municipal, deberán ser trasladados directamente a un lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

4. La salida de aire caliente no se hará sobre la vía pública debiendo realizarse por la cubierta o a un patio de luces interior. En último extremo y debidamente justificado podrá verterse sobre un espacio público siempre que se realice a una altura no menor de tres (3) metros y no produzca molestias.

5. Todas las instalaciones se ajustarán a los reglamentos sectoriales y ordenanzas vigentes, así como a las ordenanzas y reglamentos sobre imitación de ruidos y vibraciones.

6. Los acondicionadores de aire individuales no podrán instalarse en el plano de fachada, ni sobrepasar este, debiendo ubicarse, en su caso, en los huecos de la misma.

## **SECCIÓN 5ª: INSTALACIONES DE CONFORT**

### **Art. 9.8.15.- Instalación de acondicionamiento climático**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la estancia sedentaria de las personas, estará dotado de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. El proyecto de instalación buscará el mayor ahorro energético posible.

2. En caso de que en un edificio existiera depósito comunitario de combustible se podrá disponer de apertura necesaria para facilitar su almacenaje en la fachada o portal del edificio, ajustándose en su caso, a las Normas de las compañías suministradoras y reglamentación vigente.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán dimensionadas por las necesidades de renovación de aire de los locales, en función de los usos a que se destinen y de las condiciones higiénicas de los mismos. Los sistemas estáticos de ventilación por conductos, justificarán su funcionamiento mediante certificado de los Organismos homologados.

### **Art. 9.8.16.- Aparatos elevadores**

1. Todo edificio de más de tres (3) plantas sobre rasante dispondrá de ascensor.

2. Cada desembarque de ascensor tendrá acceso directo o a través de zonas comunes con la escalera.

3. La existencia de escaleras mecánicas no sustituirá la obligación de instalar ascensor.

4. Cualquiera que sea la clase de aparato que se instale se ajustarán a las normas y reglamentos vigentes sobre aparatos elevadores y sobre accesibilidad a los edificios.

## **SECCIÓN 6ª :APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS**

### **Art. 9.8.17.- Dotación de aparcamiento**

1. Todos los edificios de nueva edificación dispondrán de espacio para aparcamiento de vehículos con la dotación que se señalan en estas

Normas, en el Título X, en función del uso a que se destine y de las características del mismo.

2. Cuando un edificio se proyecte para albergar varios usos distintos, la dotación total de aparcamiento será la suma de la que le corresponda para cada uno de ellos, excepto en lo que se refiere a los usos en planta baja de edificios de uso residencial.

3. Se eximirá del cumplimiento de la dotación total o parcial de plazas de aparcamiento cuando se justifique que por las características del solar o por razones de accesibilidad al mismo, resulte técnica o funcionalmente inviable.

Esta justificación se efectuará por el solicitante de la licencia presentando toda la documentación gráfica necesaria incluyendo la solución con montacoches.

4. Cuando se justifique la dificultad técnica o funcional para construir más de una planta sótano y siempre que en la primera planta de sótano destinada a cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento se cubra el cincuenta por ciento (50 %) de la misma no será obligatorio la construcción de una segunda planta sótano.

5. El cómputo de superficie a partir de la cual se establecerá la dotación mínima de aparcamientos se realizará sobre la superficie útil del uso determinado más la de los espacios precisos para el funcionamiento del mismo salvo las superficies destinadas a almacenes.

6. Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables del edificio y así figurará en la correspondiente licencia municipal.

Art. 9.8.18.- Situación de los aparcamientos

1. La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse efectiva en espacios privados del interior de la parcela ya sea edificado o libre, en

planta bajo rasante, o en planta baja o de pisos (sólo si se trata de parcelas de propiedad pública según lo dispuesto en el artículo 2.2.2.).

2. Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.

Art. 9.8.19.- Plaza de aparcamiento

1. Se considera plaza de aparcamiento la porción de suelo plano, que por sus condiciones de accesibilidad sea apto para el estacionamiento de un vehículo y reúna las dimensiones siguientes:

Tipo de vehiculo	Plazas abiertas		Plazas cerradas	
	Longitud	Latitud	Longitud	Latitud
Turismos	4,50 m.	2,20 m.	5,00 m.	3,00 m.
Industriales ligeros	6,00 m.	2,50 m.	7,50 m.	3,50 m.
Industriales medianos	9,00 m.	3,00 m.	10,50 m.	4,50 m.
Industriales grandes	12,00 m.	3,00 m.	13,50 m.	4,50 m.

2. La superficie mínima obligatoria de garaje en metros cuadrados, incluyendo áreas de acceso y maniobra, será el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas de aparcamiento que se disponga. Las plazas cerradas se computarán aparte por un total de 28 m<sup>2</sup> por plaza.

Art. 9.8.20.- Accesos a los garajes

1. En todos los accesos exteriores a los garajes, excepto en el uso residencial unifamiliar, se dispondrá un espacio de trescientos (300) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de fondo, como mínimo, de piso horizontal, o con una pendiente máxima del dos por ciento (2%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá continuar la rasante de la acera. La puerta no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.

2. Las rampas de acceso a los citados garajes tendrán un ancho mínimo de trescientos treinta (330) centímetros, en los que se señalará una banda lateral de ochenta (80) centímetros para uso peatonal. En las tipologías de vivienda unifamiliar se admitirán rampas con un ancho mínimo de trescientos (300) centímetros.

3. Los accesos a garaje podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de dos calles o en lugares de poca visibilidad.
- b) En lugares donde incidan negativamente sobre la circulación de vehículos o personas.

4. Las rampas rectas no superarán la pendiente del dieciséis por ciento (16 %) y las rampas en curva, el doce por ciento (12 %) y su radio de curvatura medido al eje será como mínimo de seis (6) metros. Las calles interiores de acceso a las plazas de aparcamiento, tendrán un ancho libre mínimo de trescientos (300) centímetros si las plazas se disponen en cordón y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, si las plazas se disponen en batería. En las calles de circulación no se admitirá otra pendiente que la mínima necesaria para la evacuación de agua a la red de sumideros. En los edificios unifamiliares, la rampa de acceso al garaje no necesita disponer de desembarco horizontal y la pendiente máxima no podrá superar el veintidós por ciento (22%).

5. Los garajes cuya superficie superen dos mil (2.000) metros cuadrados, deberán disponer entrada y salida de vehículos independiente, cada una de 3,30 metros de ancho, y en caso de que se componga de varios pisos, las rampas que los unan no podrán ser bidireccionales salvo que sean rectas.

6. En tipologías de vivienda colectiva deberá existir una escalera de acceso peatonal que comuniquen el portal del edificio con todas y cada una de las plantas de garaje. Tendrá un ancho mínimo de un (1) metro.

7. Todas las plazas deberán tener acceso desde los espacios comunes destinados a circulación.

8. Las plazas dobles se considerarán como una sola plaza a efectos del cumplimiento de la dotación mínima.

9. En los casos en los que, según lo dispuesto en el artículo 9.8.16, no fuera obligatoria la instalación de ascensor, de existir éste, será obligatorio que llegue hasta la planta de garaje.

10. En los accesos de vehículos se rebajará el borde del acerado de manera que éste no sea superior a dos (2) centímetros. Estos accesos se señalarán con bandas para invidentes.

11. En el artículo 10.6.2. se especifican las condiciones para la concesión del vado de acceso a garajes.

#### Art. 9.8.21.- Desaques

Todos los garajes dispondrán de una red de sumideros que impida su encharcamiento. En garajes de más de ochenta (80) metros cuadrados y más de cuatro (4) vehículos se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos antes de la acometida a la red general.

#### Art. 9.8.22.- Condiciones de seguridad y protección contra incendios

Todos los garajes deberán ajustarse a las determinaciones de las normas supramunicipales vigentes, así como a la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones de seguridad y protección contra incendios.

### **CAPITULO IX: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

#### Art. 9.9.1.- Definición

1. Son las condiciones que deben cumplir los edificios a fin de garantizar una mejor protección para las personas.

2. Serán de aplicación para las obras de nueva edificación y para todas aquellas que afecten a las características del edificio regulados en este capítulo.

Art. 9.9.2.- Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, debiendo someterse a aprobación municipal la situación y diseño de la misma.

2. Los accesos a las edificaciones se realizarán desde el viario público, aunque sea a través de un espacio libre privado de al menos tres (3) metros de ancho. Cuando en el edificio existan varias viviendas, se solucionará la posibilidad de acceso al mismo de ambulancias y en cualquier caso de vehículos del servicio de extinción de incendios.

Art. 9.9.3.- Señalización en los edificios

1. En todos los edificios de uso público, existirá la señalización correspondiente a salidas normales y de emergencia, escaleras, aparatos de extinción de incendios, plan de evacuación en caso de siniestro, cuartos de maquinarias y cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del edificio y facilitar los procesos de evacuación.

2. La señalización y su funcionamiento será objeto de inspección por los Servicios Técnicos Municipales antes de la puesta en funcionamiento del inmueble y en cualquier momento con posterioridad a la misma.

Art. 9.9.4.- Puerta de acceso

Los edificios, salvo los de una sola vivienda, dispondrán de una puerta de acceso con el exterior cuya anchura no será inferior a ciento treinta (130) centímetros y su altura doscientos diez (210) centímetros.

Art. 9.9.5.- Circulación interior

La circulación interior de un edificio se refiere al tránsito de personas por los espacios comunitarios de este, desde el exterior hasta los distintos locales o viviendas del mismo y entre ellos mismos. Sin perjuicio de las normas sectoriales en función del uso del edificio cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los portales tendrán una longitud mínima en cualquiera de sus lados de doscientos veinte (220) centímetros hasta el arranque de la escalera principal o aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a locales o viviendas tendrán un ancho no inferior a ciento veinte (120) centímetros. Si da servicio a más de cuatro (4) unidades su dimensión no será menor de ciento cuarenta (140) centímetros.

c) Se eliminarán las barreras arquitectónicas que impidan la circulación a minusválidos, según lo dispuesto en la Ley Autónoma 1/94, el Decreto Ley 556/89 de 19 de mayo sobre eliminación de barreras arquitectónicas y demás disposiciones aplicables.

Art. 9.9.6.- Escaleras

1. Las escaleras de utilización por el público en general, no podrán tener una anchura inferior a cien (100) centímetros, ni podrán tener rellanos partidos, peldaños compensados ni cualquier otra solución que ofrezca peligro al usuario, todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local. Sólo en las viviendas unifamiliares y dúplex se admitirán escaleras con ancho mínimo de noventa (90) centímetros y la solución de peldaños compensados.

2. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. El rellano mantendrá como mínimo el mismo ancho que el tiro de la escalera. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños y el fondo mínimo del rellano será de cien (100) centímetros. La altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros y el fondo de la huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros. La altura libre de cualquier punto de la escalera no será menor de doscientos veinticinco (225) centímetros (o de doscientos veinte (220) centímetros en viviendas unifamiliares y dúplex).

3. No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural salvo los tramos situados bajo rasante, en cuyo caso contarán con ventilación forzada, y las interiores de los locales. La superficie de iluminación por planta será como mínimo de un (1) metro cuadrado y la superficie de ventilación de cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante se admitirá la iluminación cenital de la escalera siempre que se disponga un hueco central entre los tramos de la escalera de superficie no inferior a un (1) metro cuadrado, se resuelva la ventilación mediante tiro forzado, y el lucernario tenga una superficie en planta no menor que las dos terceras (2/3) partes de la superficie útil de la escalera.

#### Art. 9.9.7.- Rampas

Las rampas que salven las diferencias de nivel en los accesos tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan. Cuando se trate de rampas auxiliares de escaleras, su anchura podrá reducirse a sesenta (60) centímetros. El resto de sus características se adecuará a las determinaciones contenidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

#### Art. 9.9.8.- Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de uso público, se suprimirán las barreras arquitectónicas aplicándose la legislación vigente en materia de accesibilidad, referida con anterioridad en estas Normas.

#### Art. 9.9.9.- Protección contra incendios

1. Todos los edificios así como los materiales que se empleen en su construcción cumplirán las determinaciones de la Norma Básica de la Edificación de Condiciones para la Protección contra Incendios vigente.

2. Todo edificio de cuatro (4), o más plantas aispondrá de instalación de columna seca con las condiciones señaladas en la NBE, CPI vigente y con independencia de que por aplicación de dicha normativa no sea obligatoria su colocación. Se colocará la toma en fachada y salidas en las plantas pares.

3. Cuando una edificación no puede alcanzar unas condiciones correctas de seguridad ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y su cierre.

#### Art. 9.9.10.- Prevención contra el ravo

La colocación de pararrayos se exigirá a un edificio cuando por su localización y características o por la inexistencia de protección en su entorno exista riesgo de accidente por rayo. La resistencia eléctrica quedará definida por el volumen edificado y la peligrosidad o carencias del lugar.

#### Art. 9.9.11.- Prevención de caídas

1. Todo hueco, ya sea horizontal como vertical, así como los resaltos del pavimento superiores a treinta (30) centímetros, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de noventa (90) centímetros como mínimo.

2. Por debajo de la altura de protección no existirá ningún hueco con dimensiones superior a doce (12) centímetros. Las ranuras a nivel del suelo no serán superiores a cinco (5) centímetros.

## CAPITULO X: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

### Art. 9.10.1.- Condiciones de accesibilidad urbanísticas v de los edificios

En cuanto a las condiciones de accesibilidad urbanística y de los edificios, se estará a lo dispuesto en el RD 556189 de 19 de mayo, a la Orden de 7 de abril de 1986 y a la Ley 1194 de 24 de mayo de la Consejería de Política Territorial sobre eliminación de barreras arquitectónicas. Estas condiciones modificarán las anteriores de seguridad, en todos aquellos casos en que sean de aplicación.

## CAPITULO XI: CONDICIONES AMBIENTALES

### Art. 9.11.1.- Definición

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y a sus instalaciones para evitar que se produzcan perturbaciones o agresiones a las personas, medio urbano y medio natural.

2. Serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas en que sus características y condiciones de sus instalaciones queden reguladas en este capítulo.

### Art. 9.11.2.- Compatibilidad de actividades

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases o vapores nocivos o con olores desagradables o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la legislación vigente.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos que puedan resultar peligrosos o generar molestias.

c) Utilizar maquinaria que no produzca ruidos o vibraciones al exterior, superiores a los límites señalados en las Ordenanzas Municipales.

2. La medición y observación de las condiciones anteriores se realizará de la forma que señale las Ordenanzas Municipales.

### Art. 9.11.3.- Transmisión de ruidos y vibraciones

Las limitaciones sobre transmisión de ruido y vibraciones son las recogidas en la ordenanza municipal redactada al efecto.

### Art. 9.11.4.- Emisión de gases, humos y otros contaminantes a la atmósfera

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, humo, polvo u otra forma de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, al medio ambiente o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. Cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrá ser evacuado libremente al exterior, sino a través de conductos y con los filtros y depuradores que señale la legislación aplicable.

### Art. 9.11.5.- Vertidos industriales

1. Las aguas residuales procedentes de procesos industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterlo a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones, que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

2. Los vertidos de aguas residuales se ajustarán a la ordenanza sectorial que se redacte a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

#### Art. 9.11.6.- Protección de los elementos vegetales

Se estará a lo dispuesto en el ANEXO II de estas Normas.

### CAPITULO XII: CONDICIONES ESTÉTICAS

#### Art. 9.12.1.- Definición

1. Son las condiciones que se imponen a la edificación y demás actos que afecten a la imagen urbana con el fin de obtener una mayor calidad ambiental de la ciudad.

2. Las condiciones estéticas serán de aplicación a todas las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras, actos o actividades que afecten a la imagen urbana.

#### Art. 9.12.2.- Salvaguardia de la estética urbana

Corresponde al Ayuntamiento la defensa de la imagen urbana por lo que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que sea contraria a estas Normas o que resulte inconveniente o lesione la imagen de la ciudad. El condicionamiento podrá estar referido a las características de la fachada y cubierta como son materiales, calidad, textura y color; composición, dimensiones y ritmo de huecos; y cualquier elemento que forme parte de la fachada o se instale con posterioridad.

#### Art. 9.12.3.- Fachadas

1. Todo plano de fachada responderá a una composición unitaria con un ritmo y proporción definido entre huecos y macizos de forma que queden integrados entre sí y con el propio plano de fachada.

2. Las fachadas interiores mantendrán la misma composición que las exteriores y los materiales empleados serán de una calidad adecuada a la condición de interior.

3. Las fachadas laterales de los edificios que sobresalgan de los contiguos cuando, tanto uno como otros, hayan agotado el número de plantas máximo señalado por la ordenanza y fundamentalmente en las esquinas de calles con diferente número máximo de plantas permitido, deberán tratarse de forma análoga a las exteriores e incluso se abrirán huecos, siempre que se mantenga una distancia mínima de dos (2) metros a la propiedad colindante. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el art. 9.7.12 de estas Normas.

4. Las medianeras que queden provisionalmente al descubierto deberán tener un tratamiento coordinado con el previsto para las fachadas exteriores.

5. El tratamiento de fachada de las plantas bajas en los edificios que se realicen a partir de la aprobación del Plan General, deberán armonizar con el resto de la misma. En cualquier caso el tratamiento de estas fachadas a efectos compositivos y de calidad de sus materiales se ajustarán a las normas generales.

6. En la elección de los materiales de fachada, dentro de los criterios estético-compositivos, se dará preferencia a los que exijan unos menores costos de conservación.

7. En las fachadas de edificios colindantes con espacios libres y zonas verdes públicas, se autorizarán los cuerpos volados y la apertura de huecos de iluminación y ventilación.

#### Art. 9.12.4.- Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados podrán autorizarse modificaciones de las fachadas actuales siempre que garanticen un resultado homogéneo de la propia fachada y en relación con el entorno próximo.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes en una fachada con un proyecto del conjunto de la fachada con el fin de que se unifiquen tanto el diseño, como materiales y colores.

3. Cualquier modificación o añadido de los elementos de una fachada, solamente podría autorizarse si existiese compromiso por parte de todos los propietarios de proceder de la misma manera.

#### Art. 9.12.5.- Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros a partir del saliente máximo autorizado en cada zona.

#### Art. 9.12.6.- Portadas y escaparates

En plantas bajas no podrá sobrepasarse más de quince (15) centímetros la alineación oficial con portadas, escaparates o cualquier elemento ornamental.

En el resto de plantas de piso únicamente se permitirá rebasar la alineación oficial con cornisas y aleros ajustados al Art. 9.12.5, o con elementos ornamentales que no supongan aumento de superficie construida y siempre con el límite dimensional indicado anteriormente (quince (15) centímetros).

#### Art. 9.12.7.- Toldos

La parte más baja de cualquier punto de un toldo móvil, incluso los elementos de sustentación, estará como mínimo a doscientos veinticinco (225) centímetros de la rasante de la acera. Su saliente máximo se quedará a sesenta (60) centímetros del bordillo de la acera. Los toldos fijos estarán a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera y no podrán sobresalir más de un metro de la alineación oficial.

#### Art. 9.12.8.- Marquesinas

Se podrán construir marquesinas en las plantas bajas de los edificios de nueva edificación y en los ya existentes, salvo los catalogados y sus zonas de influencia que se regirán por la normativa especial del Título VIII, con las siguientes condiciones:

- a) La altura libre hasta la rasante de la acera no será inferior a trescientos (350) centímetros.
- b) Su vuelo máximo no superará la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y como máximo cien (100) centímetros.
- c) Su canto no rebasará el forjado del suelo de la primera planta.
- d) No podrá verter agua por goteo a la vía pública.

#### Art. 9.12.9.- Anuncios, rótulos y aparatos de acondicionamiento de aire

1. Los anuncios y rótulos paralelos a fachada no podrán sobresalir más de diez (10) centímetros de la misma. En caso de ser luminosos, irán situados a una altura no menor de doscientos cincuenta (250) centímetros desde la rasante de la acera.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados a una altura no menor de trescientos (300) centímetros desde la rasante de la acera. Sus dimensiones tendrán las mismas limitaciones que las marquesinas.

3. En las viviendas unifamiliares sólo se autorizarán anuncios adosados, no luminosos y situados sobre la valla de cerramiento de la parcela.

4. Cualquiera de los elementos que forman parte de los aparatos de acondicionamiento de aire no podrán sobresalir del plano de fachada y sólo podrán ser instalados en los huecos de la misma.

Art. 9.12.10.- Cerramientos

1. Tanto los soiares, como los terrenos que el Ayuntamiento disponga por cuestiones de salubridad y ornato público, deberán vallarse mediante cerramientos metálicos, de hormigón o de fábrica; estos últimos pintados de blanco hasta una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros y situados en la alineación oficial, salvo que se vayan a edificar en un plazo máximo de tres (3) meses, en cuyo caso se podrá situar a cien (100) centímetros como máximo por fuera de dicha alineación, hasta que se levante la planta primera.

2. Los cerramientos de parcelas de edificios aislados o unifamiliares no podrán superar doscientos cincuenta (250) centímetros de altura. La valla podrá estar compuesta de una parte ciega hasta una altura máxima de ciento veinticinco (125) centímetros completada, en su caso, con protecciones diáfanas, estéticamente acordes con el lugar. No obstante, la parte ciega podrá superar la altura de ciento veinticinco (125) centímetros siempre que se mantenga una relación 60-40% entre las partes ciega y diáfana respectivamente.

Art. 9.12.11.- Ajardinamiento de patios y parcelas

Los patios de manzana que no estén ocupados por la edificación así como los espacios libres de parcelas edificadas, deberán estar ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50 %) de su superficie y fundamentalmente la zona visualizada desde la vía pública.

Art. 9.12.12.- Protección de instalaciones en cubierta

Todas aquellas instalaciones permitidas en cubierta pertenecientes al edificio, que por su altura supere el peto de la misma de 1,5 m., serán protegidas de vistas mediante celosías u obra de fabrica conforme a las condiciones fijadas en el art. 9.6.4 de estas Normas.

## TITULO DÉCIMO

### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

#### CAPITULO I: DETERMINACIONES GENERALES

##### Art. 10.1.1.- Definición v aplicación.

1. Las condiciones particulares de los usos son las que deben satisfacer las diferentes actividades para poderse desarrollar en las zonas que señala el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen.
2. Serán de aplicación para cada uno de los usos a que se destine una edificación o terreno de entre los señalados por el Plan General.
3. Además de las condiciones que señalan en este Título, deberá satisfacer las demás condiciones señaladas en estas Normas que le sean de aplicación.
4. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que se realicen obras en los edificios que los contienen y que afecten a las condiciones reguladas en este Título.
5. En todo caso serán de aplicación las normas sectoriales de carácter supramunicipal y las ordenanzas municipales que se redacten.

##### Art. 10.1.2.- Usos.

Los usos globales (predominantes) establecidos por el Plan General se definen en el Título II de estas Normas, artículo 2.2.2.3) y son los siguientes

- a) Residencial.
- b) Dotacional.

- c) Industrial.
- d) Zonas Verdes y Espacios libres
- e) Vías de Comunicación.
- f) Rural.

##### Art. 10.1.3.- Uso de locales de sótano.

1. Se permiten aquellas actividades complementarias de dotaciones al servicio del edificio.
2. No se permite ninguna otra actividad salvo aquellas vinculadas a locales en planta baja que tengan una superficie mínima de 10m<sup>2</sup>, debiendo estar, además, comunicados entre sí.

##### Art. 10.1.4.- Accesos a usos comerciales.

Los locales de uso comercial situados en edificios de viviendas en planta baja o semisótano, deberán disponer de acceso independiente desde la vía pública o espacio privado de la parcela, sin utilizar para ello ni portal, ni escaleras o ascensores de acceso a las viviendas. En todo caso por el portal sólo existirán accesos secundarios o de emergencia vinculados a los locales.

##### Art. 10.1.5.- Usos en planta bajo-cubierta

Además de lo previsto en el artículo 10.2.3. de estas normas en relación con el uso residencial, en el resto de usos la planta bajo-cubierta de las edificaciones sólo podrá destinarse a instalaciones complementarias de los mismos.

## CAPITULO II: USO RESIDENCIAL

### Art. 10.2.1.- Definición y condiciones generales.

1. El uso residencial es aquél que permite la ubicación de actividades cuya finalidad consiste en proporcionar alojamiento a las personas, ya sea en edificios de una sola vivienda o de varias.
2. A los efectos de este Título no se establecen distinciones entre edificios de una sola vivienda y de varias.

### Art. 10.2.2.- Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios que afecten de forma sustancial a cuestiones reguladas en los artículos siguientes. sin perjuicio de las determinaciones de carácter general señaladas por el Plan para la zona de ubicación.

### Art. 10.2.3.- Situación de las viviendas.

1. No se permitirán viviendas en plantas situadas por debajo de la planta baja de un edificio.
2. La planta bajo cubierta de un edificio sólo podrá destinarse para trasteros o instalaciones del edificio excepto en las tipologías de vivienda unifamiliar, adosada y aislada, manzana cerrada y bloque aislado (sólo en los casos resultantes de la aplicación del artículo 11.4.7. de estas normas) hasta la segunda planta (Pb + 1), en las que podrá destinarse a locales habitables con las dimensiones mínimas que se fijan en el artículo siguiente. En los casos indicados cumplirá la limitación del artículo 9.6.4.
3. La autorización al uso residencial en planta bajo cubierta recogida en el apartado anterior supone que la citada planta deba estar vinculada a la planta inferior de modo que no existan viviendas con

acceso desde la planta bajo cubierta. Asimismo esta autorización implica que en la misma no se puedan ubicar piezas destinadas a estancia, cocina o vestíbulo de acceso.

4. Los edificios de varias viviendas no podrán disponer ninguna pieza habitable en contacto directo con el terreno.
5. Toda vivienda de nueva edificación será exterior, ajustándose a lo señalado en el artículo 9.7.16.

### Art. 10.2.4.- Programa de la vivienda.

1. Se entiende por vivienda mínima la formada por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.
2. No obstante, lo anterior podrá disponer de apartamentos compuestos por una sola pieza destinada a estar-comedor, cocina, a la vez que dormitorio y otra destinada a aseo. Su superficie Útil no podrá ser inferior a veinticinco (25) metros cuadrados.
3. Las diferentes piezas que componen la vivienda, cumplirán las siguientes condiciones, salvo las acogidas a los distintos regímenes de protección que se registrarán por su propia normativa,:
  - a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados: su forma será tal que podrá inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
  - b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados: su forma se ajustará a la definida para la estancia.
  - c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados. Su forma será tal que podrá inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
  - d) Cocina: tendrá una superficie útil no menor que seis (6) metros cuadrados y uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento ochenta (180) centímetros. Dispondrá de fregadero.

- e) Cocina-comedor: tendrá una superficie útil no menor que ocho (8) metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro no menor que dos (2) metros.
- 9 Dormitorio principal: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados: la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- g) Dormitorio doble: tendrá una superficie útil no menor que nueve (9) metros cuadrados: la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- h) Dormitorio sencillo: tendrá una superficie útil no menor que siete (7) metros cuadrados: la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- i) Aseo: al menos existirá una pieza con superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá como mínimo de un lavabo, un inodoro y una ducha o bañera. Al menos un aseo deberá tener acceso directo desde el pasillo o distribuidor.
- j) Armario ropero: la vivienda deberá disponer de espacio idóneo para armarios roperos con una longitud adecuada al número de personas para las que se proyecte la vivienda.
- k) Pasillos: tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Se prohíbe cualquier tipo de estrangulamiento.
- l) Tendedero: salvo que exista tendedero común o se pueda utilizar el patio de parcela para tender ropa, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior, sin posibilidad de visualizar su interior desde el espacio público, de al menos tres (3) metros cuadrados.
- m) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor de ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado mínimo libre de ciento diez (110) centímetros.
- n) Trastero: Tendrá una superficie máxima de diez (10) metros cuadrados.

#### Art. 10.2.5.- Altura de techos

1. La distancia libre medida verticalmente sobre el suelo y el techo no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros en estancia y

dormitorios, pudiendo reducirse a doscientos veinticinco (225) centímetros en pasillos, aseos y cocinas.

2. Las plantas sótano y semisótano vinculadas a edificios de una sola vivienda podrán disponer de una altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros.

3. Como complemento a lo indicado en el artículo 9.6.7. de estas normas, en el que se fijan las alturas libres que deben cumplir las distintas plantas de un edificio en las plantas sótano o semisótano destinadas a garaje-aparcamiento, las puertas de acceso, rampas y espacios de circulación mantendrá la altura libre mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros sin que esta altura libre pueda verse disminuida por elementos estructurales o instalaciones.

4. En caso de que el espacio destinado a garaje-aparcamiento se sitúe en planta baja el contenido del apartado anterior se referirá a la altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. La puerta de acceso de sótanos y semisótanos en viviendas unifamiliares mantendrá la altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros.

#### Art. 10.2.6.- Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda vivienda dispondrá de un hueco de paso de dimensiones de doscientos (200) centímetros de altura y ochenta (80) centímetros de ancho.

2. Las dimensiones mínimas de los huecos de paso será sesenta (60) centímetros para aseos y setenta (70) centímetros para las demás piezas.

**Art. 10.2.7.- Accesos y circulación interior de un edificio de viviendas**

1. Se ajustará a lo señalado en el Capítulo IX del Título noveno y además a los apartados siguientes.
2. Se dispondrá de una escalera comunitaria por cada veinticuatro (24) viviendas o fracción, y en cualquier caso por cada cuatro (4) viviendas o fracción que se proyecten por planta. Cuando sea necesario disponer más de una escalera, éstas deberán estar separadas una distancia mínima de cinco (5) metros entre escaleras.
3. En edificios que sea obligatorio la existencia de ascensor, se dispondrá uno de cuatro plazas por cada escalera comunitaria que resulte de aplicar el apartado anterior.
4. A los efectos de este artículo, las viviendas de hasta dos dormitorios equivalen a cero con cinco (0,5) viviendas.
5. En el cómputo establecido en este artículo no se considerarán las viviendas previstas en planta baja.

**Art. 10.2.8.- Dotación de aparcamientos.**

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda. A los efectos de este artículo, las viviendas de hasta dos dormitorios tendrán la misma consideración que el apartado 4º del artículo anterior.
2. Los usos dotacionales compatibles en planta baja no requerirán dotación específica de plazas de aparcamiento con excepción de los autoservicios, galerías y centros comerciales que deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 10.3.11.

**CAPITULO III: USO DOTACIONAL**

**Art. 10.3.1.- Definición, clases y condiciones generales.**

1. El uso Dotacional es aquél que permite la ubicación de actividades cuya finalidad sea prestar servicios y dotar del equipamiento necesario al municipio para el desarrollo de las distintas actividades de los ciudadanos.
2. A los efectos de su regulación pormenorizada y siguiendo la clasificación efectuada en el artículo 2.2.2, apartado 3B) de estas Normas, se distinguen los siguientes:
  - AUTOMÓVIL: destinado a la prestación de servicios relacionados con dicho medio de transporte.
  - ADMINISTRATIVO: destinado a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información.
  - COMERCIAL: destinado a la prestación de servicios de suministro de mercancías al público, ya sea venta de uso diario o especializado, al por menor o mayor, etc.
  - ESPECTACULOS Y DEPORTES: está referido a los usos incluidos en el Nomenclátor del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
  - ENSEÑANZA: destinado a la prestación de servicios para la formación intelectual a cualquier nivel.
  - CULTURAL: destinado a la prestación de servicios de formación y ocio.
  - SANITARIO: destinado a la prestación de servicios para la asistencia médica y social.
  - HOSPEDAJE: destinado a la prestación de servicios para proporcionar alojamiento temporal a las personas.
  - RELIGIOSO: destinado a la prestación de servicios para la celebración de los diferentes cultos.
  - TRANSPORTES: destinado a la prestación de servicios para el transporte de personas y mercancías.
  - COMUNICACIONES: destinado a la prestación de servicios para la comunicación de las personas

- **INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE INSTALACIONES:**
- **VARIOS:** destinado a la prestación de servicios específicos.
- **ALMACENAJE:** puede ser un uso independiente o bien estar ligado a otro con el que forme un conjunto inseparable. A los efectos de estas Normas, si se trata de un uso independiente se asimilará al uso industrial en la categoría que corresponda; si está ligado a otro le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas del uso al que esté asociado.

3. La dotación mínima de plazas de aparcamiento que resulte de aplicar los estándares fijados para cada una de las clases anteriores deberán quedar adscritas al uso concreto, con independencia de que exista una mayor dotación.

#### 4art. 10.3.2.- Ámbito de aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios que afecten de forma sustancial a cuestiones reguladas en los artículos siguientes.

2. Los edificios se ajustarán a las normas generales indicadas en el Título IX y a los aprovechamientos del tipo de edificación asignado por el Plan a la zona de ubicación.

#### Art. 10.3.3.- Superficies

A efectos de aplicación de determinaciones que hagan referencia a la superficie de locales, se considerará exclusivamente la superficie útil de uso y acceso público y excluidos los espacios destinados a almacenaje.

### SECCIÓN Iª CONDICIONES DEL USO AUTOMÓVIL

#### Art. 10.3.4.- Definiciones

1. Se denomina Garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de turismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

2. A los efectos de estas Normas, y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

3. Se consideran Talleres de Automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil (turismos, camiones, vehículos agrícolas), incluso los servicios de lavado y engrase.

4. Los Garajes-aparcamiento y los Talleres del Automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

#### Art. 10.3.5.- Condiciones de los Garaies-Aparcamiento

Se ajustarán a lo dispuesto en la Sección Sexta del Título IX de estas Normas.

#### Art. 10.3.6.- Condiciones de las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Combustible

Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

1. En Suelo Urbano y Urbanizable Programado en las parcelas expresamente calificadas al efecto:

- a) Superficie máxima cubierta cerrada de uso comercial, cien (100) metros cuadrados.
- b) Superficie máxima cubierta no cerrada, doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Superficie máxima cubierta no cerrada de uso lavaderos, o similar, ciento setenta (170) metros cuadrados.
- d) Altura máxima de las cubiertas siete (7) metros.

2. En Suelo No Urbanizable

- a) Superficie máxima cubierta cerrada, doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- b) Superficie máxima cubierta no cerrada, cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- c) Superficie máxima cubierta no cerrada de uso lavaderos, o similar, ciento setenta (170) metros cuadrados.
- d) Altura máxima de las cubiertas siete (7) metros.

Art. 10.3.7.- Condiciones de los Talleres del Automóvil

A los efectos de estas Normas, se considerarán incluidos en la clase Industria General del Uso Industrial, según lo indicado en el artículo 2.2.2. apartado 3C.

**SECCIÓN 2ª CONDICIONES DEL USO ADMINISTRATIVO**

Art. 10.3.8.- Condiciones generales de evacuación

- 1. Las dimensiones, número y disposición de los elementos de evacuación, tales como puertas, escaleras, pasillos, vestíbulos, se ajustarán a lo dispuesto al efecto en la Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección contra Incendios vigente.
- 2. Cuando sea necesaria la colocación de ascensores, el número de ellos vendrá definido por la misma proporción que el número de escaleras.

Art. 10.3.9.- Dotación de aseos.

1. Los locales de uso administrativo dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Superficie (m <sup>2</sup> )	Dotación de aparatos
Hasta 100	Un inodoro y un lavabo
de 100 a 200	(dos inodoros y dos lavabos)

Por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará la dotación en un inodoro y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

2. Deberán separarse por medio de un vestíbulo o espacio intermedio del resto del local de forma que no se comunique directamente.

3. Los aseos se colocarán en cada planta en función de su superficie, pudiendo agruparse en una zona común.

Art. 10.3.10.- Dotación de aparcamientos

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso administrativo.

**SECCIÓN 3ª CONDICIONES DEL USO COMERCIAL**

Art. 10.3.11.- Condiciones generales

Las condiciones generales de evacuación, así como la dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a lo definido en la sección anterior.

Art. 10.3.12.- Pasajes comerciales

Se podrán agrupar locales comerciales formando un pasaje con un ancho mínimo de cuatro (4) metros y accesos públicos en ambos extremos.

Art. 10.3.13.- Centros comerciales

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá de plazas de aparcamiento de uso público a razón de una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario y una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados destinada a otros usos comerciales, con independencia de las que resulten por aplicación del artículo 10.3.11.

## SECCIÓN 4ª CONDICIONES DEL USO ESPECTÁCULOS Y DEPORTES

Art. 10.3.14.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas de la normativa sectorial de aplicación vigente y, en particular, de lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. La dotación de aseos se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento antes citado.

3. La dotación de aparcamientos en los edificios destinados a uso de Espectáculos será de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinte (20) personas de aforo del espectáculo.

4. La dotación de aparcamientos en los edificios destinados a uso de Deporte será de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie destinada a la práctica del deporte.

## SECCIÓN 5ª CONDICIONES DEL USO DE ENSEÑANZA

Art. 10.3.15.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación de los edificios destinados a uso de Enseñanza se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas de la normativa sectorial de aplicación vigente y en particular en lo que se refiere al resto de dotaciones.

2. Dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

## SECCIÓN 6ª CONDICIONES DEL USO CULTURAL

Art. 10.3.16.- Condiciones generales

Las condiciones generales de evacuación, así como la dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

## **SECCIÓN 7ª CONDICIONES DEL USO SANITARIO**

### **Art. 10.3.17.- Condiciones generales**

1. Las condiciones generales de evacuación y la dotación de aseos se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 y 10.3.9 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
2. Cuando exista hospitalización se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cinco (5) camas.

## **SECCIÓN 8ª CONDICIONES DEL USO DE HOSPEDAJE**

### **Art. 10.3.18.- Condiciones generales**

1. Las condiciones generales de evacuación y la dotación de aseos se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 y 10.3.9 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
2. Además satisfarán a las siguientes condiciones:
  - Cuando sea necesaria la instalación de ascensor se dispondrá uno por cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

## **SECCIÓN 9ª CONDICIONES DEL USO RELIGIOSO**

### **Art. 10.3.19.- Condiciones generales**

1. Las condiciones generales de evacuación se ajustarán a lo definido en el artículo 10.3.8 de este Capítulo.
2. Se dispondrá en el interior de las parcelas de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) personas de aforo.

## **SECCIÓN 10ª CONDICIONES DEL USO TRANSPORTES**

### **Art. 10.3.20.- Condiciones generales**

Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

## **SECCIÓN 11ª CONDICIONES DEL USO COMUNICACIONES**

### **Art. 10.3.21.- Condiciones generales**

Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

## SECCIÓN 12ª CONDICIONES DEL USO INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE INSTALACIONES

### Art. 10.3.22.- Condiciones generales

Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

## SECCIÓN 13ª CONDICIONES DEL USO VARIOS

### Art. 10.3.23.- Condiciones aenerales

1. Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

2. Los mercados de abastos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada diez (10) puestos de venta, sin perjuicio de las destinadas a uso público, por el carácter comercial. Igualmente dispondrán de una zona de carga y descarga de mercancías a razón de veinticinco (25) metros cuadrados de superficie por cada diez (10) puestos de venta, dispuestos, de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

## SECCIÓN 14ª CONDICIONES DEL USO ALMACENAJE

### Art. 10.3.24.- Condiciones generales

Serán las derivadas de la definición contenida en el Artículo 10.3.1. de estas Normas.

## CAPITULO IV: USO INDUSTRIAL

### Art. 10.4.1.- Definición v clases

Es aquél que permite la ubicación de actividades que tienen por finalidad llevar a cabo procesos de transformación, elaboración y almacenamiento de bienes, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones. Se establece la siguiente clasificación:

\* **TALLERES:** comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (150 m<sup>2</sup>), en la potencia máxima instalada (6 CV) y en el nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos).

\* **INDUSTRIA GENERAL:** comprende el conjunto de actividades incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean incompatibles con otros usos no industriales por no cumplir con las limitaciones indicadas para los Talleres y que, por tanto, deben ubicarse en los suelos calificados al efecto.

\* **INDUSTRIA SINGULAR:** comprende las actividades que por su grado de insalubridad o peligrosidad deban situarse a más de 2000 metros de las áreas urbanas o urbanizables.

Art. 10.4.2.- Ámbito de aplicación y condiciones generales

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios que afecten de forma sustancial a cuestiones reguladas en los artículos siguientes.
2. Los edificios se ajustarán a las normas generales indicadas en el Título IX y a los aprovechamientos del tipo de edificación asignado por el Plan a la zona de ubicación.
3. Las distintas actividades y su localización se ajustarán a la normativa sectorial vigente.
4. Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, calefacción, ascensores, etc.

Art. 10.4.3.- Aislamiento de las construcciones

En las zonas de uso predominante no industrial, cualquier nuevo local destinado a uso industrial deberá separar sus muros de cerramiento, a partir de los cimientos, de los colindantes de uso no industrial, una distancia en cualquier punto no menor de cinco (5) centímetros; en los planos de fachada se tapaná el espacio libre con el aislamiento conveniente desde el punto de vista técnico y estético.

En cualquier caso el aislamiento acústico debe ser suficiente para mantener los niveles de ruido transmitido establecidos en la Ordenanza Municipal de Ruidos.

Art. 10.4.4.- Dimensiones de los locales

1. La superficie útil de los locales destinados a actividades industriales, a los efectos de la aplicación de limitaciones que hagan referencia a sus dimensiones, se considerará como la suma de las superficies útiles de los locales de producción, almacenaje y de

aquellos vinculados de forma directa a la actividad quedando excluidas las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. En los locales de producción o almacenaje se dispondrá, al menos, de un volumen de doce (12) metros cúbicos por cada trabajador que se prevea.

Art. 10.4.5.- Circulación interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad para cincuenta (50) puestos de trabajo. La anchura se aumentará en diez (10) centímetros por cada cien (100) puestos de trabajo o más o fracción superior a cincuenta (50) puestos.
2. Los pasos horizontales o rampas mantendrán las mismas proporciones anteriores entre la anchura y el número de trabajadores que los utilicen.

Art. 10.4.6.- Dotación de aseos

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos con una dotación de un inodoro, con lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) trabajadores y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje, o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados, sin perjuicio de lo que dispongan las ordenanzas sectoriales que le sean de aplicación.

Art. 10.4.7.- Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán

de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, en el interior de la parcela se dispondrá una zona de carga y descarga de productos con tamaño suficiente para estacionar un camión. Por cada mil (1.000) metros cuadrados más se preverá espacio suficiente para carga y descarga de un camión más.

## TITULO UNDÉCIMO

### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

#### CAPITULO I: DEFINICIÓN Y CLASES

##### Art. 11.1.1.- Definición

1. Son las condiciones particulares que con las señaladas en los Títulos IX y X determinan las condiciones que deben satisfacer los edificios en función de su localización, sin perjuicio del resto de las normas establecidas por el Plan General.

2. Estas condiciones serán de aplicación para las obras de nueva edificación y todas aquellas en los edificios cuyo contenido esté regulado por este Título.

3. La localización de los tipos de edificación se determina en los planos de Calificación.

##### Art. 11.1.2.- Tipos de Edificación

1. En el Art. 2.2.3 de estas Normas, se definen los tipos de edificación previstos por el Plan General, concretándose en los siguientes:

a.- Edificación en Manzana Cerrada (MC)

3. En cada una de las áreas edificables, el Plan General, a través de los planos de Calificación, señala alguno de los tipos de edificación mencionados y uno de los grados en que se divide cada tipo.

#### CAPITULO II: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (M.C.)

##### Art. 11.2.1.- Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares del tipo de edificación manzana cerrada son las que deben satisfacer las obras de nueva edificación y todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este Capítulo, sin perjuicio de las establecidas con carácter general en estas Normas, y en el plano donde el Plan General señala este tipo de edificación.

2. El artículo 2.2.3.1 apartado a) contiene la definición de este tipo de edificación.

3. El número de plantas se fija en el plano de ordenación del P.E.R.I de la parcela 1-7 de UEG2-3, por tramos de calle. Serán B+2, B+3 y B+4, según cada tramo.

##### Art. 11.2.2.- Parcela mínima

1. Se considera parcela mínima al área edificable sobre la que puede desarrollarse en planta el programa de una vivienda mínima definido en el artículo 10.2.4 así como los accesos verticales en su caso.

2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a ochenta (80) metros cuadrados.

b) El lindero frontal en la alineación exterior, tendrá una dimensión igual o mayor que cuatrocientos (400) centímetros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

**Art. 11.2.3.- Superficie máxima construida computable**

1. La superficie máxima construible viene definida para cada grado con las tolerancias de los artículos siguientes por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior, situada una de la otra a veinte (20) metros de distancia en el grado MC-2 y/o medianerías o colindantes, habiéndose añadido en esta medición los vuelos permitidos en las alineaciones exterior e interior.

2. Salvo que la superficie real de patios prevista en el correspondiente proyecto sea menor, en cuyo caso será la que se aplique, de esta superficie máxima edificable se permiten descontar los siguientes porcentajes en concepto de superficie destinada a patios:

Nº de plantas	Porcentaje (%)
B+1	4
B+2	5
B+3	6

3. El techo de edificabilidad de la Parcela 1-7 asciende a 17.527,18 m<sup>2</sup>.

**Art. 11.2.4.- Edificaciones colindantes o que den frente a espacios libres y zonas verdes públicas**

1. Se mantendrán las condiciones de fachada expresadas en el artículo 9.11.3., apartado 7.

2. Solo se autorizará el acceso peatonal al patio de manzana por la Ronda del Carmen, a través de la zona verde de protección, reflejados en los planos del P.E.R.I.

**Art. 11.2.5.- Condiciones de edificación en los patios de manzana**

En la Parcela 1-7 de UEG2-3 no se podrá edificar en el patio de manzana, debiendo destinarse a espacios libres de uso privado para esparcimiento, deporte, etc.

Podrán construirse las edificaciones imprescindibles para albergar las dotaciones de aseos y vestuarios que exijan la reglamentación sectorial para piscinas e instalaciones deportivas.

**Art. 11.2.6.- Tolerancias**

1. Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrá disponerse una planta semisótano y una o varias plantas sótano que ocupen la parcela neta, sin que sean computables a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

2. Igualmente, podrá disponerse de la planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas por estas Normas (art. 10.2.3 y 9.6.4), sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

**Art. 11.2.7.- Vuelos en fachada**

1. Se admitirán vuelos en fachada a partir de la planta primera y a una altura libre no menor que trescientos cincuenta (350) centímetros medida desde la rasante de la acera, se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, sin perjuicio de lo señalado en el Título VIII de estas Normas, con los anchos que a continuación se indican:

a) Alineación exterior: diez por ciento (10 %) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro.

b) Alineación interior: ciento veinticinco (125) centímetros como máximo.

En el espacio situado entre la alineación interior y el vuelo permitido desde la misma se autorizará la ubicación de elementos estructurales.

2. En la alineación exterior los cuerpos volados deberán separarse de los linderos medianeros una distancia igual a su ancho y como mínimo sesenta (60) centímetros. En lo que respecta a la disposición de huecos en el vuelo de la alineación interior se deberá justificar el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios y del Código Civil respecto de su separación a medianerías y no existencia de servidumbres, respectivamente. En este último caso no será necesaria la separación del vuelo respecto de los linderos medianeros.

### CAPITULO III: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN BLOQUE AISLADO.

En el ámbito de UEG2-3 será de aplicación el articulado de este capítulo contenido en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. con la modificación introducida al artículo 11.3.2 siguiente:

#### Artículo 11.3.2.- Retransueos linderos

1. Los retranqueos de la edificación a linderos y eje de la vía de acceso, entendiéndose como vía de acceso la correspondiente a la alineación oficial, no serán menores que la mitad de la altura de la edificación, incluida la correspondiente a la planta ático en caso de que exista, y como mínimo ~~cada~~ (5) metros.
2. No obstante, podrán adosarse a los linderos laterales siempre que exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma, sin perjuicio de

las limitaciones sobre las dimensiones de los bloques del artículo 11.3.4

3. En el grado BLQ-SE no hay limitaciones en la posición de la edificación respecto a los linderos de la parcela.

4. Los bloques de edificios podrán situar su plano de fachada sobre el lindero de separación con las zonas verdes colindantes con las siguientes condiciones:

a) No se permitirá ningún tipo de elemento volado, balcones, miradores o terrazas, cuerpos cerrados, etc., sobre la zona verde.

b) Podrá construirse un soportal en el interior del solar a lo largo de la fachada de los bloques de edificios, manteniendo su carácter privado sin limitación para el uso público, por donde se podrá acceder al interior siempre que se conecte con el acerado de la vía pública correspondiente.