

Ordenanzas modificadas por acuerdos del Ayuntamiento Pleno de 16/02/2000 (BOCM de 05/04/2000) y de 16/06/2004 (BOCM de 10/0/2004). El texto modificado se incluye en los artículos correspondientes,

5/96. - Diego M. Vieiro Prieto. - Calle General Sanjurjo, 87, La Coruña. - 19 de junio de 1996. - 25.459 pesetas.

24/96. - María Luisa Villar Arnejo. - Calle Jumilla, 6, Las Rozas (Madrid). - 19 de junio de 1996. - 55.257 pesetas.

27/96. - Santiago Belló Baamonde. - Calle La Rosa, 8, segundo B, Pozuelo de Alarcón. - 19 de junio de 1996. - 91.064 pesetas.

199/96. - Gustavo Durán San Román. - Calle Cerro de los Perdigones, 3, primero, Pozuelo de Alarcón. - 10 de septiembre de 1996. - 47.228 pesetas.

**Liquidaciones del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras**

*Número de expediente. - Interesado. - Domicilio. - Fecha de la liquidación. - Importe de la deuda*

17/95. - Klestin, Sociedad Limitada. - Calle Gran Vía, 86, sexto A, Madrid. - 3 de abril de 1995 y 19 de junio de 1996. - 1.411.887 pesetas.

34/95. - José Manuel Monroy Baun. - Calle Santiago Rusiñol, 11, Madrid. - 24 de junio de 1996. - 457.735 pesetas.

**Liquidaciones por el precio público por utilización privativa de la vía pública mediante reservas para aparcamiento exclusivo, carga o descarga de mercancías de cualquier clase**

*Número de expediente. - Interesado. - Domicilio. - Fecha de la liquidación. - Importe de la deuda*

11/96. - Ramón Sebastián Granero. - Calle General Mola, 10, Pozuelo de Alarcón. - 9 de julio de 1996. - 41.640 pesetas.

Pozuelo de Alarcón, a 19 de noviembre de 1996.—El alcalde, P.D., el segundo alcalde (firmado).

(L.—8.652/96)

(02/5.591/96)

**POZUELO DE ALARCON**

**URBANISMO**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 124.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la **publicación del acuerdo de aprobación provisional y definitiva del Plan Parcial Somosaguas Sur, así como del articulado de las normas de dicho plan urbanístico que figura como anexo del presente anuncio.**

Contra dicho acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados a partir de la publicación del presente anuncio.

Deberá comunicarse previamente a este Ayuntamiento la interposición de dicho recurso, en su caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

**Acuerdo del Ayuntamiento pleno en sesión extraordinaria de 9 de octubre de 1996**

Plan Parcial Somosaguas Sur: aprobación provisional y definitiva.

La Alcaldía-Presidencia dio cuenta de que aprobado inicialmente por este Ayuntamiento en sesión plenaria de 21 de

febrero de 1996 el Plan Parcial Somosaguas Sur, en el período de información pública se habían presentado las siguientes alegaciones por:

1. Don Walter Bosch, en nombre de la "Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Somosaguas Sur".
2. Don Francisco Peñalver Sánchez, como presidente de la Junta de Compensación Somosaguas Sur.
3. Alumnos de sexto A, instituto "Veritas".
4. Vecinos de la urbanización "Prado de Somosaguas".
5. Don José de Diego Alonso, en nombre de "Los Nogales de Madrid, Sociedad Limitada".
6. Don Vicente Somoano Casillas, como portavoz del Grupo Municipal Socialista.
7. Doña Paloma Figuerola-Ferreti Gil y don Ramón Lladó Fernández Urrutia.
8. Don Francisco Peñalver Sánchez, como presidente de la Junta de Compensación Somosaguas Sur.
9. Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en representación del ministerio fiscal.
10. Don Fernando Gómez-Chaparro Díez y siete más.
11. Don Miguel Doménech Martínez y seis más.
12. Doña Pilar Lladó Fernández-Urrutia.
13. Don José Lladó Fernández-Urrutia.
14. Doña Clara Ibáñez Sirvent, en nombre de la Institución Teresiana Asociación Civil.
15. Don Adolfo Morán Ortega.
16. "Benisán Desarrollos, Sociedad Limitada", y "Hogarutil, Sociedad Anónima".
17. Dirección General de Agricultura y Alimentación, Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid, presentada fuera de plazo.

Las motivaciones de dichas alegaciones son correlativamente las siguientes:

1. No es posible determinar si se han respetado las superficies destinadas a zonas verdes sin computar otras colindantes. La red de saneamiento prevista es insuficiente; la solución del problema pasa por la construcción de un nuevo colector que recoja las aguas, tanto de Somosaguas Sur, como de Somosaguas Centro, y que deberá llegar hasta la estación depuradora de Húmera cuya capacidad será necesario mejorar.
2. El alcance de las condiciones quinta y octava, obligaciones de conservación y su transmisión a futuros propietarios, resulta superior al legalmente exigible, planteándose problemas para las zonas verdes que componen el sistema general de espacios libres que no deberían ser conservados por aquéllos.
3. Posible desaparición de una gran extensión de zona verde y arbolada.
4. Dificil uso de la zona verde pública que debería concentrarse en el límite del Plan con el colegio "Veritas", continuando por el límite con Prado de Somosaguas.
5. Error en la superficie atribuida a su propiedad.

6. El colegio "Veritas" no estaba incluido en la anterior Junta de Compensación y ahora se incluye, siendo un centro que da servicio a Prado de Somosaguas y está al 100 por 100 de ocupación; no se destinan terrenos a equipamiento educativo ya que el colegio "Veritas" no debe incluirse en el Plan Parcial, y se debe prever un centro de primaria de línea 1 (6 + 2), proponiendo su ubicación en la calle Mistral, con vuelta a Solano; la zona verde pública se delimita con una gran dispersión que no tiende a proteger las zonas más densamente arboladas, lo que supondrá un alto coste de mantenimiento para esta Corporación, además de que su utilidad será básicamente para los futuros vecinos de la zona y no tanto para todos los vecinos de Pozuelo; propone la concentración de los terrenos del verde público en dos zonas, una próxima al colegio "Veritas" y otra próxima al Valle de las Cañas y M-40; propone que los viales que han de discurrir por el Camino Viejo de Pozuelo a Alcorcón y por la Cañada de las Carreras sean cargas del Plan Parcial.
7. La relación de propietarios es incorrecta ya que los alegantes son además dueños de determinados inmuebles que indican.
8. Rigidez del artículo 2.2.4 de las ordenanzas, solicitando desaparición de limitaciones; proponen una nueva redacción.
9. Las consecuencias medioambientales pueden afectar al interés público; no se ha efectuado un estudio de impacto y declaración de impacto ambiental; necesidad de recabar, en todo caso, informe ambiental o pericial idónea; preservar para la comunidad una parte apreciable o admisible ecológicamente ajena al proceso de urbanización; las zonas verdes son espacios marginales no existiendo un planteamiento conservacionista; conveniencia de ampliar las zonas verdes prolongando su continuidad por los ejes de la avenida de la Cabaña y la calle Los Canales; la función práctica de la inclusión del instituto "Veritas" es aumentar ficticiamente los equipamientos escolares; sustituir parte de las viviendas unifamiliares por bloques.
10. Existencia de un recurso contencioso-administrativo contra aprobación de las Normas Subsidiarias; variación del ámbito de actuación respecto al Plan Parcial de 1979 y Proyecto de Urbanización de 1981, ya que lo aumenta en 30.521 metros cuadrados; reducción de zonas verdes.
11. Desiste de su alegación.
12. Desiste de su alegación.
13. Desiste de su alegación.
14. Inclusión del instituto "Veritas" en contra del convenio de 9 de junio de 1994 entre la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid y la Junta de Compensación Somosaguas Sur; no incidencia del instituto "Veritas" en la ordenación del sector por su situación de consolidado como se deduce del Plan Parcial que no le reconoce derechos de edificabilidad ni le dota de servicios urbanísticos aunque se computa a efectos de dotaciones; incongruencia en las superficies del instituto "Veritas" fijadas en el plano catastral y la memoria; se excluye al instituto de la obli-

gación de urbanizar aunque no expresamente de la de conservar; petición de que forme una unidad de ejecución independiente dentro de Somosaguas Sur; negación de servicios urbanísticos para los terrenos del instituto; error de ubicación del ensanchamiento previsto para la calle Santa Teresa.

15. Se deberían haber reconocido en las Normas Complementarias y Subsidiarias del Plan Parcial como suelo urbano las viviendas existentes en la avenida de la Cabaña; no se contempla tratamiento específico para los terrenos construidos en dicha avenida; carencias de definición de infraestructura, alineaciones, rasantes, zonas de protección de red viaria, etcétera, así como su conexión a las viviendas de la avenida de la Cabaña; no se establecen retranqueos a parcelas planteando distintos tipos de edificaciones a ambos lados de la avenida de la Cabaña cuando debería haber una zona de espacios libres entre ambas; no se explicitan con claridad los aprovechamientos apropiables, las cesiones de aprovechamientos medios, los compromisos entre Ayuntamiento y promotores, ni el Plan de Etapas secuencia con claridad la realización de la urbanización; el Plan debe contemplar la realidad de las edificaciones de la avenida de la Cabaña creando una unidad de ejecución con ellas con las siguientes determinaciones: mantenimiento de las edificaciones que no serán declaradas fuera de ordenación y conexión de dichas edificaciones a las infraestructuras del sector.
16. Alegan derechos de propiedad de terrenos incluidos en el expediente de expropiación para la M-40.
17. No se admite la utilización de vías pecuarias como vial rodado; se debe mantener la integridad superficial de la vía pecuaria que garantice los usos prioritarios, compatibles y complementarios de la misma.

De dichas alegaciones se dio el trámite de audiencia a la Junta de Compensación que lo evacuó con fecha 17 de junio de 1996.

También di cuenta de los correspondientes informes del jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, del jefe del Área de Ingeniería, del técnico de Administración General y de Secretaría General.

Figura en el expediente un "Informe Ambiental" redactado por don Ignacio Claver Farias, catedrático de la Escuela T.S. de Montes, encargado de acuerdo con las conversaciones entre el alcalde y el fiscal de Medio Ambiente y como consecuencia de las alegaciones de éste.

Según dichos informes procede correlativamente a las alegaciones presentadas:

1. Desestimar la alegación en lo relativo a zonas verdes al estar las mismas clara y suficientemente previstas; estimar lo relativo al pequeño desajuste detectado en el trazo del límite NO del P.P.; estimar lo relativo a saneamiento y depuración.
2. Desestimar la alegación ya que las obligaciones de conservación se ajustan a lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Gestión y dado que únicamente tiene el carácter de sistemas generales el viario que transcurre por la Cañada de la Carrera.

3. El Plan Parcial plantea ya desde su aprobación inicial un total respeto a las zonas arboladas existentes que en su mayoría pasan a constituir zonas verdes públicas.
4. Desestimar la alegación ya que el modelo de zonas verdes que plantea el Plan Parcial es plenamente aceptable en función de las características propias del medio y de la ordenación propuesta.
5. Desestimar la alegación por referirse no a la ordenación prevista en el Plan sino a una cuestión de propiedad de fincas a tratar, en su caso, en el Proyecto de Compensación.
6. Desestimar la alegación ya que los terrenos del instituto "Veritas" están incluidos en el ámbito Somosaguas Sur desde la "Modificación del Plan General del Area Metropolitana de Madrid y del Plan General Municipal en el Sector Somosaguas" aprobado el 20 de febrero de 1979; que además de los 44.200 metros cuadrados de zonas escolares hay previstos en el Plan Parcial 99.400 metros cuadrados destinados a equipamientos generales; que las reservas para equipamiento escolar que corresponderían de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento serían de unos 12.000 metros cuadrados; que el tratamiento de zonas verdes sigue las directrices de las Normas Complementarias y Subsidiarias, responde al criterio de crear una trama continua de espacios libres que enlaza con las masas arbóreas existentes y con otras zonas verdes públicas de sectores circundantes; que la zona verde del Plan Parcial está prevista precisamente para los futuros habitantes de la zona y no tanto como un parque de mayor ámbito de influencia; que el P.P. prevé que los promotores ejecuten el vial proyectado a lo largo del Camino Viejo de Pozuelo a Alcorcón; que el vial que discurre paralelo a la Cañada de la Carrera forma parte del sistema general de comunicaciones de la zona por lo que no es atribuible como carga del Sector.
7. Desestimar la alegación por referirse no a la ordenación prevista en el Plan Parcial sino a una cuestión de propiedad de fincas a tratar, en su caso, en el Proyecto de Compensación.
8. Estimar la alegación dados los razonamientos técnicos en que se basa, y en consecuencia estimar la nueva redacción propuesta del artículo 2.2.4 de las ordenanzas.
9. Aspectos de la alegación relacionados con el posible impacto medio ambiental:  
No se señalan impactos negativos concretos sino que se plantea una preocupación general por el tema. En este sentido, y de acuerdo con las conversaciones mantenidas por el alcalde y el fiscal, se encargó un estudio a don Ignacio Claver Fariás, catedrático de la E.T.S. de Montes. Dicho trabajo titulado "Informe Ambiental-Alteraciones sobre el medio natural del Plan Parcial Somosaguas Sur", señala que las alteraciones del Plan Parcial sobre el medio ambiente son en términos generales moderadas y compatibles y se hacen algunas recomendaciones referentes a zonas muy concretas para las que se proponen pequeños

reajustes de diseño, propone la redacción y aprobación de un "Catálogo de árboles" inventario de los que tienen que ser protegidos y de los que deben de trasplantarse, e indica que debe reajustarse el vial propuesto a lo largo de la Cañada de las Carreras para preservar la vía pecuaria.

La Alcaldía señaló que la Fiscalía conoció el trabajo del señor Claver, aceptó su contenido y recomendó que fuera tenido en cuenta. En consecuencia, prosiguió la Alcaldía, procede estimar parcialmente la alegación referente a los aspectos medioambientales en el sentido propuesto en el "Informe" del señor Claver.

Aspectos de la alegación relacionados con la ordenación urbanística:

Las características técnicas de la ordenación son las fijadas por las Normas Complementarias y Subsidiarias que deben de valorarse positivamente; se obtiene un amplio parque público que bordea las viviendas y preserva las masas arbóreas existentes; la sustitución de algunas viviendas unifamiliares por bloques supondría un impacto ambiental negativo; en todo caso el Plan Parcial no puede desviarse de las Normas Complementarias y Subsidiarias ni en la delimitación de su ámbito ni en sus aprovechamientos y ordenación general prevista por aquéllas. En consecuencia procede desestimar los aspectos de la alegación relacionados con la ordenación urbanística.

10. Estimar parcialmente la alegación en cuanto a la corrección del pequeño error de delimitación detectado en el límite Noroeste del sector de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias, y en cuanto a que, tal como reflejan los datos catastrales aportados, la superficie total del ámbito es de 3.341.949 metros cuadrados en los que están incluidos los terrenos del instituto "Veritas". Desestimarla en lo relativo a las zonas verdes.
11. Con posterioridad desistieron los alegantes.
12. Con posterioridad desistieron los alegantes.
13. Con posterioridad desistieron los alegantes.
14. Desestimar la alegación en cuanto a la no inclusión del instituto "Veritas" en el ámbito de Somosaguas Sur, ya que se encuentra incluido en él desde 1979, sin perjuicio de su incorporación a la Junta de Compensación y a la Entidad de Conservación con un régimen especial, en su caso, en función de posibles acuerdos suscritos con la Junta de Compensación; estimarla en el sentido de aclarar que la superficie total del P.P. es de 3.341.949 metros cuadrados incluido el instituto "Veritas" de conformidad con los datos catastrales y que se debe garantizar la dotación de servicios urbanísticos al instituto "Veritas" y corregir el trazado de la calle Santa Teresa para que no afecte a la manzana del instituto.
15. Estimar la alegación en el sentido de que debe garantizarse la dotación de servicios urbanísticos a las viviendas de la avenida de la Cabaña. Desestimarla en el sentido de que las edificaciones de la avenida de la Cabaña deban considerarse suelo urbano, ya que no cuentan con los servicios exigidos; desestimarla, igual-

mente, en el resto de las demás cuestiones que plantea dado que el Plan Parcial contiene la traza y características básicas de la red viaria, servicios e infraestructuras urbanas, así como las determinaciones básicas legales que afectan a las edificaciones de la avenida de la Cabaña; la utilización de la avenida de la Cabaña como elemento diferenciador de tipologías edificatorias es un criterio habitual en urbanismo; la fijación de los aprovechamientos apropiables y cesiones de aprovechamientos medios corresponden al proyecto de compensación; el Plan Parcial incluyó los compromisos entre el promotor y el Ayuntamiento; no procede delimitar una unidad de ejecución específica de terrenos de la avenida de la Cabaña, ya que requeriría complejos mecanismos de equidistribución y, por otra parte, el régimen previsto del Plan Parcial para las edificaciones existentes que pudieran resultar fuera de ordenación es suficientemente amplio como para no afectar gravemente a las mismas.

16. Desestimar la alegación por referirse no a la ordenación prevista para el Plan, sino a una cuestión de propiedad de fincas a tratar, en su caso, en el proyecto de compensación.
17. Estimar la alegación ajustando el trazado de la vía pecuaria y del vial de forma que ambos discurren en paralelo, sin perjuicio de tramitar la modificación de dicha vía pecuaria.

De este asunto conoció la Comisión de Urbanismo.

Efectuada votación ordinaria votaron en contra el señor Mora, señor Navarro, señor Vila, señora Ruiz Pérez, señor López, señor Cordero y señor Somoano, y votaron a favor la señora Castillo Castillo, señor Pérez de los Mozos, señor Tabernero, señora Méndez-Leite, señor Martínez-Picabia, señora Fuentes, señora Del Castillo, señor Pérez-Hickman, señor Costa, señora Bosch, señor Albert, señor De los Ríos, señora Grande, señor Ruiz y señor Martín-Crespo, siendo, por tanto, el resultado de la votación de 7 votos en contra y 15 votos a favor, acordándose por mayoría absoluta:

- 1.º Estimar parcialmente las alegaciones números 1, 8, 9, 10, 14, 15 y 17 en el sentido indicado en el informe obrantes en el expediente introduciendo en consecuencia en el Plan Parcial las siguientes modificaciones:
  - 1.1. Corregir el pequeño error de delimitación detectado en el límite Noroeste del sector para hacerlo coincidir plenamente con lo establecido en las Normas Complementarias y Subsidiarias.
  - 1.2. Deben solucionarse los problemas de vertido, conducción y depuración de aguas residuales detectados en la Cuenca de Húmera previamente a la utilización de las edificaciones que se ubiquen en la misma, así como contribuir en caso necesario a la resolución de los aspectos relativos al saneamiento integral de Pozuelo en la proporción que les pudiera corresponder.
  - 1.3. El artículo 2.2.4 de las ordenanzas del Plan Parcial en su párrafo primero quedará redactado de la siguiente forma:  
"Por encima de la altura máxima permitida se autorizan construcciones destinadas a petos has-

ta de 1,20 metros caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3,50 metros, por encima de la altura máxima de la edificación principal. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de la aplicación de otra normativa sectorial lo justifiquen, o lo requiera la armonía y coherencia del diseño global de la edificación. El plano de cubierta tenderá su origen en el forjado del techo de la última planta, no admitiéndose faldones verticales aunque no se haya agotado la altura máxima permitida. En el caso de existir alero y éste no supere 1 metro desde la fachada del edificio, el plano de la cubierta podrá iniciarse en su extremo."

- 1.4. Corregir la contradicción detectada en la memoria en relación con el cómputo de la superficie del sector señalando que la misma es de 3.341.949 metros cuadrados en la que están incluidos los terrenos del instituto "Veritas".
- 1.5. En el Proyecto de Urbanización se debe garantizar la dotación de los servicios de infraestructura a la manzana del instituto "Veritas", así como las viviendas existentes en la avenida de la Cabaña.
- 1.6. Corregir el trazado de la calle Santa Teresa para que no afecte a la manzana del instituto "Veritas".
- 1.7. Ajustar el trazado de la vereda del Camino de las Carreras y del viario proyectado sobre la misma de forma que ambas discurren en paralelo, respetando en todo caso la legislación específica de la vía pecuaria y sin perjuicio de tramitar en su momento las modificaciones correspondientes del trazado de dicha vía pecuaria ante la Administración competente.
- 2.º Como consecuencia del "Informe ambiental a las alteraciones sobre el medio natural del Plan Parcial Somosaguas Sur":
  - 2.1. Se deberá redactar y aprobar un "Catálogo de árboles" que incluirá un inventario de ejemplares arbóreos a proteger y ejemplares que deben ser objeto de trasplante. Este catálogo se aprobará con anterioridad o simultáneamente al proyecto de urbanización. La obligación de conservación del arbolado catalogado se incluirá en las ordenanzas del Plan Parcial.
  - 2.2. Introducir las siguientes modificaciones en el Plan Parcial:
    - a) Conservar el pinar existente en la parcela 2.3, incorporando la mayor parte posible del mismo a zona verde pública, reordenando consecuentemente la parcela.
    - b) Conservar las masas de pinar (parcela 3, categoría I, de viviendas unifamiliares), procediendo a la relocalización de parcelas que tengan más del 60 % de la superficie ocupada por pinar.

- c) Conservar el pinar existente en la parcela 3, categoría II.1, viviendas unifamiliares, incorporando la mayor parte posible del mismo a zona verde pública, reordenando consecuentemente esta parcela.
  - d) Conservar las masas arbóreas ligadas a las vaguadas, zonas 3, categoría I, zona 4 y zona 1, parcela 1.1, diseñando las mismas de forma adecuada para cumplir este objetivo.
  - e) Retirar y conservar adecuadamente para su posterior utilización la capa de tierra vegetal que haya que remover.
  - f) Instalar vegetación a base de plantaciones de árboles y arbustos, efectuando las oportunas mejoras en el sustrato para conseguir unos niveles de fertilidad adecuados.
  - g) Ejecutar las plantaciones formando pantallas visuales principalmente en el perímetro de las parcelas 3, categoría I, 2.3, 2.4 y 2.5.
  - h) Dotar a las zonas verdes públicas del equipamiento necesario para la adecuada funcionalidad y uso de este espacio.
  - i) Conservar la vereda denominada Camino de la Carrera en su estado actual o bien modificar el trazado de la misma de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- 3.º Reajustar el trazado de la calle prevista en la zona Norte del sector que delimita la zona de equipamiento municipal, donde está prevista la construcción de un parque contra incendios, ajustándolo a la ordenación en estudio para los terrenos colindantes, que son de propiedad municipal, al norte del sector.
- 4.º Declarar que las modificaciones a las que se refieren los puntos anteriores tienen el carácter de no sustancial.
- 5.º **Con las anteriores modificaciones aprobar provisional y definitivamente el Plan Parcial Somosaguas Sur.**
- 6.º Estas aprobaciones no significan pronunciamiento alguno sobre cuestiones de propiedad que deberán dilucidarse, en su caso, en el Proyecto de Compensación.
- 7.º Esta aprobación queda condicionada a las mismas condiciones y modalidades que figuran en el acuerdo de aprobación del Plan Parcial del 21 de febrero de 1996.
- 8.º Una vez comunicado este acuerdo de la Junta de Compensación deberá elaborar en el plazo de quince días un documento en el que se incluyan las modificaciones de los puntos 1, 2 y 3 para ser diligenciado por el Ayuntamiento previas las verificaciones correspondientes.
- 9.º Cumplimentado el punto anterior se procederá a la publicación correspondiente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

## Ordenanzas

### CAPITULO I

#### Normas de carácter general

##### Sección 1

##### Normas de procedimiento

###### 1.1.1. Tramitación del planeamiento.

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de planes o proyectos o de algún tipo de autorización previa habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentariamente establecidas.

###### 1.1.2. Actos sujetos a obtención de licencia municipal.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 242 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 16 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, estarán sujetos a la obtención previa de licencia, sin perjuicio de otras autorizaciones que fueren necesarias con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, tales como los que con carácter enunciativo y no limitativo se citan a continuación:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el texto refundido de la Ley del Suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el texto refundido de la Ley del Suelo.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, profe-

sionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles publicitarios o de propaganda visibles desde la vía pública.
18. La implantación sobre el terreno de cualquier construcción e instalación prefabricada sean de uso residencial, industrial, terciario, de equipamientos o dotaciones, tales como viviendas, naves industriales, piscinas, etcétera.
19. Los actos de uso del suelo o subsuelo que impliquen transformación de las características del terreno.
20. En general, cualesquiera otros de naturaleza análoga.

Requerirán, asimismo, la obtención de licencia las actuaciones urbanísticas que realizaren los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las demás autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

#### 1.1.3. Competencia y procedimiento.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la L.S.

Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación urbanística del P.G., P.A.U. o P.P. legalmente aprobados, y su concesión o denegación deberá ser motivada.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local y en las ordenanzas y normas urbanísticas de Pozuelo de Alarcón.

#### 1.1.4. Actos presuntos.

En ningún caso se entenderán adquiridas presuntamente, por inactividad de la Administración, licencias o facultades contrarias a las prescripciones de la legislación urbanística, o del P.G. y demás normas reguladoras.

La adquisición de licencias o facultades en ausencia de resolución expresa de la Administración se registrará por lo prevenido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la legislación de Régimen Local, así como en otras normas que eventualmente fueren de aplicación.

#### 1.1.5. Información.

Las personas que se propusieran realizar actos sujetos a licencia y, en general, cualquier administrado tendrán derecho a que por el Ayuntamiento se les informe por escrito en plazo de un mes sobre el régimen urbanístico, alineaciones, rasantes o, en concreto, sobre el de edificación correspondiente a una finca o sector.

#### 1.1.6. Solicitud de licencias.

La solicitud de licencias, tanto de obra mayor como de obra menor, se realizará por escrito en los impresos oficiales normalizados para cada tipo de obra, dirigido al ilustrísimo señor alcalde-presidente del Ayuntamiento y firmada por el interesado o su representante. A la solicitud se acompañará la documentación legalmente precisa en cada caso.

#### 1.1.7. Plazo de concesión de la licencia.

Las licencias para la ejecución de las obras mayores de nueva construcción o reforma de edificios, así como las de urbanización, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses contados a partir de la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General del Ayuntamiento.

Las licencias de obra menor habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes contado a partir de la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General del Ayuntamiento.

Si de los informes pertinentes resultara la existencia de deficiencias subsanables en las solicitudes, como puedan ser la falta de datos o documentos, se notificará al peticionario para que dentro de los quince días siguientes al de la notificación puedan ser subsanadas. El cómputo de aquellos plazos quedará suspendido durante estos quince días.

La falta de cumplimentación del requerimiento anterior dará lugar al archivo de la solicitud sin más trámite.

#### 1.1.8. Reserva de derecho de tercero.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de la propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Las licencias no alterarán las situaciones jurídicas existentes entre el solicitante y las demás personas.

#### 1.1.9. Concesión o denegación de licencia.

Concedida la licencia de obras, se devolverá al solicitante un ejemplar del proyecto, con el sello del Ayuntamiento y la notificación del acuerdo municipal.

Otro ejemplar del proyecto quedará unido al expediente.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada, y será notificada debidamente.

#### 1.1.10. Caducidad de las licencias.

##### 1) Las licencias caducarán:

- a) Por desistimiento del solicitante expresado en escrito dirigido al alcalde.
- b) Por no haber comenzado las obras en el plazo de seis meses desde la obtención de la misma.
- c) Por la interrupción de las obras por un plazo superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- d) Por no concluir las obras en el plazo fijado para ello, y en defecto de referencia expresa, en un período de cinco años.

##### 2) Los plazos comenzarán a contarse a partir del mismo día de recepción de la notificación de la licencia y, en el supuesto de interrupción, desde el día en que ésta se produzca.

##### 3) La caducidad se producirá, previa audiencia del interesado, por el transcurso de los plazos señalados en el apartado 1), aumentado con las prórrogas que, en su caso, hubieran sido concedidas, y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente.

## 1.1.11. Prórroga.

En el supuesto de que la obra o actividad no se hubiera iniciado o se hubiera interrumpido, en ambos casos, por término inferior a los señalados en el artículo anterior podrá solicitarse la prórroga de la licencia por causa justificada y por una sola vez.

## 1.1.12. Obras inacabadas.

Cuando las obras no se hubieran terminado en el plazo concedido, la autoridad municipal podrá ampliarlo, previa petición del interesado, fijando un plazo para reanudación de las obras, así como para su terminación.

## 1.1.13. Obras de carácter urgente.

Cuando se hubiesen de realizar obras cuya urgencia no permita sujetarlas a la tramitación normal de las licencias, podrá obtenerse la autorización necesaria mediante comparecencia ante la Autoridad Municipal que podrá conceder esta autorización en los términos y condiciones que estime procedentes a la vista de las alegaciones presentadas y pidiendo informe, si lo estima oportuno, a los Servicios Técnicos Municipales.

Esta autorización será provisional y no eximirá la presentación inmediata en el plazo que se determine de la solicitud y documentación ordinaria.

## 1.1.14. Obras relacionadas con el ejercicio de actividades o instalaciones industriales.

Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a un establecimiento de características determinadas, no se concederá permiso de obras sin el otorgamiento de la previa licencia de apertura, si fuese procedente. No obstante podrán presentarse simultáneamente las solicitudes de licencia para el ejercicio de la actividad y para la ejecución de las obras acompañadas de la documentación técnica que sea necesaria para cada una de ellas, respectivamente.

## 1.1.15. Obras realizadas por otras Administraciones.

Cuando las obras se proyectaran por algún órgano del Estado o de la Administración Autonómica, el titular de las mismas lo solicitará con arreglo al procedimiento ordinario, mediante la tramitación de la oportuna licencia.

## 1.1.16. Ocupación de la vía pública.

En la solicitud de licencia de obras se expresará si ha de ocuparse la vía pública con andamiaje, valla, contenedores de escombros o material de construcción. No se permitirá la referida ocupación, salvo que se haya obtenido previamente la correspondiente licencia de ocupación de la vía pública que habilite para ello.

El Ayuntamiento fijará las condiciones y duración del permiso de dicha ocupación, terminado el cual deberán retirarse los andamiajes, vallas, materiales, etcétera, restableciéndose a satisfacción municipal la vía pública.

## 1.1.17. Iniciación de las obras o de la actividad.

1. Para poder iniciar cualquier tipo de obra será condición y requisito indispensable la posesión de la correspondiente licencia municipal de obras.
2. Para poder iniciar cualquier tipo de actividad será condición y requisito indispensable la posesión de la co-

rrespondiente licencia de apertura y acta de funcionamiento.

## 1.1.18. Documentación en la obra.

Las copias a que se refiere el artículo 1.9 (ejemplar del Proyecto sellado por el Ayuntamiento) estarán siempre en la obra junto con la licencia, y serán exhibidos a petición de los servicios municipales, a los cuales deberá facilitarse el libre acceso a las obras en el cumplimiento de sus atribuciones.

## 1.1.19. Daños por obras.

Las licencias de obras llevan consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la obra en la vía pública, en aceras, pavimentos, paseos, faroles, instalaciones de alumbrado, gas y agua y todos los objetos de servicio público y particular que fueren deteriorados.

## 1.1.20. Transmisión de las licencias.

Las licencias serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

## 1.1.21. Vigilancia e inspección.

Toda obra o actividad sometida a licencia estará sujeta a vigilancia e inspección por el Ayuntamiento durante la realización, así como a la comprobación final, en la forma que más adelante se regula.

## 1.1.22. Comunicación final.

El peticionario deberá comunicar al Ayuntamiento la conclusión de las obras, en el momento en que ésta se produzca, y, en todo caso, antes del plazo máximo de ejecución de las mismas concedido a tal efecto, acompañando certificación del facultativo director de las mismas, sin cuya comunicación no se podrá otorgar la licencia de primera ocupación correspondiente, ni se podrá iniciar la utilización del edificio.

## 1.1.23. Inspección final.

Los técnicos municipales, previa inspección de la obra después de concluida, informarán expresando:

1. Si las obras ejecutadas se ajustan al proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia y, en su caso, a las condiciones impuestas en la misma.
2. Si se han reparado por el particular todos los daños y perjuicios causados en la vía pública y servicios públicos instalados en ella, así como que el entorno ha quedado en las debidas condiciones.

La concurrencia de dichas circunstancias será indispensable para que pueda concederse la licencia de primera ocupación expresada en la norma anterior.

## 1.1.24. Tasación de las licencias.

Las tasas de las licencias serán fijadas por el Ayuntamiento mediante la ordenanza fiscal correspondiente.

Al girarse la tasa correspondiente a la licencia de primera ocupación se procederá a practicar liquidación definitiva correspondiente a la licencia de obras.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación del correspondiente impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

Sección 2

Protección de la legalidad urbanística

1.2.25. Legislación aplicable.

La protección de la legalidad urbanística se regirá por lo dispuesto en el presente capítulo, así como por el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; la Ley 4/1984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid; el Reglamento de Disciplina Urbanística; la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora; Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales; Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y por la normativa urbanística de Pozuelo de Alarcón y demás legislación que, eventualmente, fuere de aplicación.

1.2.26. Organismo competente.

Será competente para resolver los expedientes de disciplina urbanística el alcalde-presidente o la autoridad en quien delegue.

1.2.27. Organos de vigilancia e inspección.

1. Los órganos competentes para la vigilancia e inspección de las obras sometidas a licencia serán el alcalde-presidente, el concejal de Urbanismo, el personal técnico de la Oficina Técnica Municipal y la Policía Municipal.
2. Las denuncias formuladas por los órganos señalados en el número anterior gozarán de presunción de veracidad, salvo prueba en contrario.

1.2.28. Apercibimiento de infracción.

Una vez detectada una obra o actuación urbanística sin licencia, el promotor será advertido por los servicios técnicos para que suspenda las obras y, en el improrrogable término de quince días, solicite la oportuna licencia. Si ésta no se solicitare o no pudiera concederse por ser contraria a la legislación o normativa urbanística, se iniciará el correspondiente expediente de infracción.

El expediente de infracción podrá iniciarse sin necesidad del apercibimiento señalado en los casos de reincidencia o especial gravedad de la infracción.

1.2.29. Suspensión de la obra.

La detección por el Ayuntamiento de la realización de obras sin licencia municipal dará lugar a la correspondiente orden de suspensión inmediata de las mismas.

El incumplimiento de la mencionada orden de suspensión implicará la adopción por el Ayuntamiento de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afectada a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

1.2.30. Régimen de las infracciones y sanciones.

Las infracciones y sanciones se regirán por la legislación señalada en el artículo 1.2.26.

CAPITULO II

Normas generales de diseño

Sección 1

Normas sobre diseño y calidad de la urbanización

2.1.0. Proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización recogerá de forma pormenorizada la dotación de los servicios de infraestructura a todas las manzanas edificables y en particular la correspondiente al instituto "Veritas", así como a las viviendas existentes en la avenida de la Cabaña.

2.1.1. Sistema viario.

Las vías públicas que surjan de la redacción de este Plan responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear tanto en la red viaria principal como secundaria, aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, cuyos espesores se determinen en función de las necesidades del tráfico a soportar.

Criterios de diseño:

Ancho de vías .....	11 a 21,50 m
Rampa o pendiente máxima .....	6,5 %
Radio mínimo .....	25,00 m
Sección tipo .....	Aceras-calzada-mediana
Pendientes transversales .....	Mínimo 2 %
Glorietas radio normal .....	25,50 m
Glorieta radio mínimo .....	17,50 m
Retranqueo cerramientos .....	3,00 m

En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Construcción de aceras.

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

No podrá extenderse la licencia de primera ocupación sin antes haberse realizado las obras de urbanización impuestas en su caso en la licencia.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

b) Pavimentado de aceras.

El pavimentado de acera será de los modelos reglamentarios o los que en su día se aprueben.

- Base de hormigón en masa tipo H-125 de cemento PA-350, árido máximo 40 milímetros y consistencia plástica compactado mediante regla vibrante.
- El espesor mínimo será de 0,25 metros.
- Pavimentado bicapa de 4 centímetros de espesor unitario, constituido por mezclas bituminosas en caliente tipo D-

12 ø-D-20 en la capa de rodadura y tipo A o G en la capa intermedia.

2.1.2. Abastecimientos de agua.

En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los dos componentes siguientes:

- a) Agua potable para usos domésticos a razón de 200 litros/habitante/día.
- b) Agua para destinos secundarios según el uso de la ordenación que se prevea con un mínimo de 50 litros/habitante/día.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Los diámetros interiores mínimos de la red, cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

Tubería de distribución .....	150 mm
Red de riego .....	80 mm
Tubería de servicio para hidrantes .....	100 mm

2.1.2.1. Red de distribución e hidrantes.

El abastecimiento de agua potable se realizará mediante una red de distribución que conectará en arterias del Canal de Isabel II en los puntos que este organismo fije.

Las conducciones serán de fundición dúctil K=9 (Normas ISO 2531, 4179 y 8179 y UNE 36-118). Arterias y conducciones principales serán del diámetro necesario para transportar el caudal de diseño, que deberán justificarse con sus correspondientes cálculos.

En la red, que deberá ser obligatoriamente en malla, se instalarán válvulas de seccionamiento en las proximidades de los nudos de las mallas; desaguadores en los puntos bajos para su vaciado y ventosas en puntos altos para evacuar bolsas de aire.

A equidistancias de unos 350 metros a lo largo de la red viaria, se instalarán hidrantes contra incendios de 100 milímetros de diámetro nominal.

Criterios de diseño:

Las dotaciones previstas de acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II, serán:

Viviendas unifamiliares .....	3,50 m <sup>3</sup> /v. × d.
Viviendas multifamiliares .....	350 l/h. × d.
Usos terciarios .....	10 <sup>-4</sup> l/s. × m <sup>2</sup>

2.1.2.2. Sistemas contra incendios.

Hidrante Ø 100 milímetros, 1.000 l/m.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá considerando un coeficiente punta 2,5.

Las velocidades máximas admisibles serán:

V < 2,00 m/seg. para Ø > 300 mm.

En tubería de diámetro inferior a 300 milímetros no se superarán las velocidades calculadas mediante la siguiente expresión:

En los viales de más de 15 metros de ancho se instalarán dos tuberías, una bajo cada acera.

Las separaciones mínimas entre las tuberías de agua potable y los conductos de los demás servicios serán:

Servicio	Separación en planta (cm.)	Separación en alzado (cm.)
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad-alta	30	30
Electricidad-baja	20	20
Telefonía	30	30

En todo caso, cálculo, diseño y construcción de la red deberá efectuarse de acuerdo con la normativa vigente dictada por el Canal de Isabel II.

2.1.2.3. Red de riego.

Estará constituida por conducciones independientes de las de distribución de agua para abastecimiento.

Las principales serán de diámetro igual o mayor de 80 milímetros, y fundición dúctil K=9.

En planta podrán constituir redes en malla o ramificadas.

Las tuberías secundarias pueden ser de polietileno de baja densidad o de PVC de diámetro de hasta 75 milímetros.

Las características de estas conducciones deben cumplir con lo especificado en las normas UNE 53.131 y 53.133.

Criterios de diseño:

Volumen .....	1.800 m <sup>3</sup> /Ha×año
Caudal punta .....	0,70 l/s×Ha

Tipos de vegetación:

Césped .....	10 % máximo de la superficie
Tapizadores .....	20 % de la superficie
Tratamientos duros .....	20 % de la superficie
Arbolado .....	50 % de la superficie

A lo largo de las tuberías secundarias o en otros de inferior orden, en las zonas verdes se situarán sistemas de riego por goteo y microaspersión.

No se instalarán bocas de riego en la red viaria, que están prohibidas expresamente por la normativa del Canal de Isabel II.

Caso de instalarse deberán alimentarse con recursos hidráulicos propios, ajenos a los del citado organismo.

Se ha previsto un sistema de riego de las zonas verdes públicas que consiste en la disposición toma independiente de arquetas que funcionen como puntos de agua conectados con la red de abastecimientos; de forma que el tratamiento de la zona verde pública como área forestal pueda ser mantenido y así poder conservar y proteger las especies que surgen de forma espontánea y se nutren prácticamente del agua de lluvia.

Para la ejecución de las acometidas a la red de abastecimiento deberán solicitarse los oportunos permisos de la compañía suministradora.

Además, se dispondrá de una red de goteros que se instalará a lo largo de la mediana y aceras de la avenida de la Cañada, la vía A y su conexión con la M-52. Esta red estará constituida por conducciones independientes de las de distribución de agua por abastecimiento.

Las características de estas conducciones deben cumplir con lo especificado en las normas UNE 53.131 y 53.133.

2.1.3. Red de evacuación.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y urbanizable. Los proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3,00 m/seg.
- b) Cámaras de descarga automáticas en cabeceras con capacidad de 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de diámetro igual o menor a 300 milímetros y de 1 metro cúbico para las restantes.
- c) Pozos de registros visitables en entronques de ramales o en distancias no superiores a 50 metros.
- d) La sección mínima de la red será de 300 milímetros y su trazado seguirá el de la red viaria y espacios libres de uso público.
- e) Los sectores residenciales de suelo urbanizable programado verterán a la red general de alcantarillado, en tanto que los de suelo urbanizable no programado requerirán una estación terminal depuradora previa al vertido de aguas residuales al cauce público, o su conexión a la red general.
- f) Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa existente sobre materia de vertidos en la actual legislación.

Se ejecutarán redes separativas para aguas residuales y pluviales.

Para el drenaje superficial también instalarán conducciones tubulares u ovoides, capaces para evacuar la máxima avenida generada por el aguacero más desfavorable con período mínimo de recurrencia de quince años.

En su conjunto esta área drena de un modo natural hacia dos cuencas diferenciadas, que resultan ser a través de la carretera M-502 por el arroyo de Húmera o hacia Prado del Rey.

Así pues, todas las aguas, mediante las respectivas conducciones, deberán circular hacia esos dos puntos de desagüe.

Las aguas pluviales generadas en la red viaria, zonas pavimentadas y cubiertas de los edificios del núcleo central verterán a través de las correspondientes conducciones hacia las vaguadas. En ellas se ha previsto construir una serie de pequeños lagos. Estos lagos de escaso calado permitirán crear hábitats de cierto valor estético, urbanístico y biológico.

Para ello, se construirán pequeños diques dotados de desagües de fondo y vertederos superficiales a través de los cuales evacuarán las aguas sobrantes.

Estos cauces, que confluyen en las obras de fábrica del drenaje transversal de la carretera C-502, se interrumpirán por la vía denominada A, lo que implicará construir a lo largo de esta calle, en el intervalo comprendido entre los arroyos extremos de esta red, un colector que interceptando las aguas pluviales las conduzca hasta el punto más bajo, por el que se creará una zona de servidumbre de 10 metros de ancho, 5 metros a cada lado del eje del colector, en el que se situará el colector para finalmente desaguar, a través del pontón existente de 1,50x1,90 metros cuadrados de sección y la ampliación en sección que pudiera resultar necesaria. En su conjunto estos permitan desaguar avenidas de un período mínimo de recurrencia de quince años.

Aguas abajo de la citada carretera M-502, las aguas pluviales deberán continuar circulando por el cauce natural existente,

al que también desaguan las procedentes de otras zonas urbanizadas.

Las aguas generadas en el área contenida entre la avenida de la Cabaña y la urbanización Prado del Rey verterán hacia ésta a los colectores existentes de aguas pluviales que en su día se tuvieron en cuenta al dimensionar los colectores en la urbanización Prado del Rey (Vallehermoso).

Métodos para el cálculo de caudales pluviales:

Para el cálculo de las máximas avenidas se utilizará la norma 5.2.I.C. Drenaje superficial, contrastándola con la 5.1.I.C. Ambas editadas por el M.O.P.U., son utilizables para el cálculo de avenidas en pequeñas cuencas.

La primera de ellas es de uso obligado actualmente, en tanto que la 5.1.I.C. estuvo vigente hasta ser sustituida por la 5.2.I.C.

Las bases de partida se fundamentarán en las máximas precipitaciones registradas en el área, que en la publicación "Isolíneas de precipitaciones máximas previsibles en un día", M.O.P.U., han sido extrapoladas por la Ley de Gumbel para diversos períodos de retorno y expresadas gráficamente en forma de isolíneas.

Para este cálculo determinaremos la componente de aguas pluviales que utilizaremos para el diseño de las redes de alcantarillado en el municipio de Pozuelo de Alarcón (Madrid). Siguiendo la instrucción de saneamiento del M.O.P.U., el período de retorno utilizable para los cálculos deberá ser de diez a quince años. Por razones de seguridad adoptamos el mayor de ambos.

Caudales de pluviales.

- Máximas avenidas (según Norma 5.1.I.C.).

$$Q = \frac{C.I.A.}{360}$$

A = Superficie en Ha.

Q = Caudal m<sup>3</sup>/s.

I = Intensidad de lluvia en mm/h.

Período de retorno adoptado: quince años.

- Precipitaciones.

De la publicación "Isolíneas de precipitaciones máximas previsibles en un día", publicada por el M.O.P.U., en su hoja VI se deducen precipitaciones de 60 mm./24 horas.

- Tiempo de concentración.

Teniendo en cuenta que se trata de una pequeña cuenca urbana se prevén tiempos de concentración variables entre 10 y 30 minutos (t<sub>c</sub>).

- Intensidad de aguacero máximo.

$$I_h = 0,50 \times P_d = 0,50 \times 60 = 30,0 \text{ mm.}$$

$$I_t = 9,25 \times I_h \times t_c^{-0,55}$$

$$I_t = 9,25 \times 30 \times t_c^{-0,55} = 277,5 \times t_c^{-0,55}$$

t <sub>c</sub> (m)	10	20	30
I <sub>t</sub> (mm/h)	78,21	53,42	42,74

- Coeficiente de escorrentía:

Relieve del terreno ondulado .....	20
Pavimentos viales bituminosos y cubiertas de edificios (50 %) .....	15
Zonas ajardinadas (50 %) .....	10
Capacidad de almacenamiento .....	15
Suma .....	60

$$0,55 \leq C \leq 0,60$$

- Máximas avenidas.

Caudales específicos por unidad de superficie:

$$q = \frac{C.I.}{360}$$

$I_t$ (mm/h)	78,21	53,42	42,74
$q$ (m <sup>3</sup> /seg./Ha)	0,119	0,081	0,071

- Máximas avenidas (según Norma 5.2.I.C.).

$$Q = \frac{C.I.A.}{K}$$

$$K = 300$$

$Q$  = Caudal m<sup>3</sup>/s

$I$  = Intensidad de lluvia en mm/h

$A$  = Superficie en Ha

Período de retorno adoptado: quince años.

- Precipitaciones.

Análogamente que para la primera hipótesis de cálculo se ha considerado una precipitación total diaria  $P_d = 60$  mm.

$$I_u = 60/24 = 2,50 \text{ mm./h}$$

Del mapa de isolinéas  $I/I_u$  se deduce un valor de 10.

$$I_1 = 10 I_u$$

- Tiempo de concentración.

Se prevén tiempos de concentración variables entre diez y treinta minutos.

- Umbral de escorrentía.

Cincuenta por ciento de la superficie de cuenca receptora constituida por pavimentos bituminosos.

$$P_o' = 1 \text{ mm}$$

Cincuenta por ciento de la superficie de cuenca receptora constituida por zonas ajardinadas con pendientes del orden del 3 por 100 y suelos arenoso-limosos (B).

$$P_o'' = 20 \text{ mm}$$

Umbral de escorrentía ponderado: 10 mm.

$$\text{Relación } P_o'/P_o'' = 6$$

- Coeficiente de escorrentía: 0,51.

- Intensidad de aguacero a considerar en la fórmula de cálculo.

$t_c$ (m)	10	20	30
$I_{v,d}$	26	18	14,5
$I_1$ (mm/h)	65	45	36,25

- Máximas avenidas.

Caudales específicos por unidad de superficie.

$$Q = \frac{C.I.}{300}$$

$I_1$ (mm/h)	65	45	36,25
$q$ (m <sup>3</sup> /seg./Ha)	0,110	0,076	0,061

Valores muy parecidos a los obtenidos aplicando el primero de los métodos. Por razones de seguridad adoptamos aquellos resultados que son ligeramente superiores a estos últimos.

De los resultados obtenidos a partir de la aplicación de ambas normas, deducidos los caudales específicos que deberán utilizarse para determinar el caudal pluvial previsible en una red de alcantarillado en el municipio de Pozuelo de Alarcón.

*Pequeñas áreas urbanas*

( $S \leq 10$  Has.)

Tiempo de concentración supuesto .....	10 minutos
Máximo caudal específico de aguas pluviales (período de retorno quince años) .....	0,119 m <sup>3</sup> /seg./Ha

*Áreas urbanas intermedias*

( $15 \text{ Has.} \leq S \leq 40 \text{ Has.}$ )

Tiempo de concentración supuesto .....	20 minutos
Máximo caudal específico de aguas pluviales (período de retorno quince años) .....	0,081 m <sup>3</sup> /seg./Ha

*Áreas urbanas mayores*

( $S > 40$  Has.)

Tiempo de concentración supuesto .....	30 minutos
Máximo caudal específico de aguas pluviales (período de retorno quince años) .....	0,071 m <sup>3</sup> /seg./Ha

Justificación de redes y vertidos pluviales:

Hacia el arroyo de Húmera se han previsto en su conjunto caudales de unos 18 m<sup>3</sup>/seg., por lo que previsiblemente, considerando una pendiente longitudinal del 1 por 100, serán necesarias dos obras de desagüe, de dimensiones parecidas a la del actual pontón, situado frente al cauce principal de la red de drenaje estudiada.

La zona que denominamos 3 CAT.II.1 (ver plano 1.3.1.) aportará un caudal de 1,30 m<sup>3</sup>/seg., que irá a desaguar en el colector existente en la calle Prado del Rey, constituido por un ovoide 0,70/1,50, cuya capacidad hidráulica en el punto de conexión es de 1,70 m<sup>3</sup>/seg.

La zona denominada 2.3 aportará un caudal de 0,60 m<sup>3</sup>/seg., que desaguará en el colector existente en la calle del Solano, constituido por un ovoide 0,70/1,05, con una capacidad hidráulica en el punto de conexión idéntica al anteriormente citado.

Las zonas denominadas 2.4 y 2.5 aportarán en su conjunto un caudal de 1,3 m<sup>3</sup>/seg., que desaguará en el colector existente en la calle Abrego, constituido por un colector ovoide 0,70/1,05 con la capacidad hidráulica en el punto de conexión ya indicada.

Por consiguiente, estos tres colectores están suficientemente dimensionados para recoger para recoger las aguas pluviales generadas en las áreas anteriormente descritas.

2.1.3.1. Fecales.

Como ya se ha indicado con anterioridad en el preámbulo de este capítulo, las aguas fecales generadas deberán conducirse hacia el arroyo de Húmera o hacia la red de aguas fecales existente en la urbanización Prado del Rey, dado que ambos puntos son los de desagüe obligado por las características topográficas y morfológicas en la zona a urbanizar.

Métodos para el cálculo de caudales de fecales:

Considerando las dotaciones de abastecimiento, que se justifican en el capítulo 2.1.2, Abastecimiento de agua, y la población y usos terciarios previstos, estimamos un caudal global de aguas residuales de 80 l/s.

De este caudal unos 59 l/s. circularán hacia el arroyo Húmera y los 21 l/s. restantes hacia los colectores del área de Prado del Rey.

Justificación de redes y vertidos de fecales.

El colector que afluye hacia el arroyo de Húmera discurrirá por la banda de servidumbre de 10 metros de ancho, situa-

da en la zona para usos terciarios, antes de cruzar la carretera M-502.

El diámetro de este colector en su tramo final será de 50 centímetros, y conectará en el existente situado aguas abajo de la carretera.

El colector existente, también de 50 centímetros de diámetro en origen, conducirá las aguas fecales hasta la E.D.A.R. de Húmera, discurriendo sensiblemente paralelo al cauce del arroyo.

Las aguas fecales que se generarán en el área comprendida entre la avenida de la Cabaña y la urbanización Prado del Rey se conducirán hacia la red de fecales existente en esa urbanización, ya que cuando se proyectó esa red se tuvo en cuenta el número de viviendas de la urbanización objeto de planeamiento que deberían verter en ella.

En la zona que denominamos 3 CAT.II.1 (ver plano 1.3.2) se generará un caudal de aguas fecales de 7,5 l/seg., que desaguarán al colector existente en la calle Prado del Rey, cuya sección hidráulica es una galería de dimensiones libres interiores 0,70 x 1,50 metros.

En la zona que denominamos 2.3 se generará un caudal de aguas fecales de 4,00 l/s., que desaguarán al colector existente en la calle del Solano, cuya sección hidráulica es una galería visitable de dimensiones libres interiores 0,70 x 1,50 metros.

Finalmente, las zonas denominadas 2.4 y 2.5 aportarán un caudal de aguas fecales de 9,4 l/s. Estas aguas se conducirán hacia el colector tubular de 60 centímetros de diámetro que discurre por la calle Mistral, y cuya capacidad de desagüe es de unos 700 l/s.

Criterios para el diseño de las conducciones:

- Se proyectarán redes separativas.
- Los caudales pluviales a evacuar deberán calcularse para un período de recurrencia de quince años.
- Los caudales de aguas fecales a evacuar deben determinarse a partir de los caudales de agua a abastecer.
- Rango de velocidades mínima y máxima del agua a sección llena: 0,50 a 3,00 metros/segundo.
- Diámetro mínimo de conducción tubular: 0,30 metros.
- Diámetro máximo de conducción tubular: 0,80 metros.
- Conducciones ovoides de relación 2:3 ( $D_{max}:H$ ).
- En la red de aguas residuales se instalarán cámaras de descarga automáticas de 0,6 metros cúbicos de capacidad, que deberán situarse en las cabeceras de los ramales.
- Se construirán pozos de registro en las conducciones no visitables en los cambios de alineación, cambios de pendiente, entronques de ramales y como máximo a distancias de 50 metros.
- El trazado de estas redes discurrirá por la red viaria y espacios libres de uso público.
- Las conducciones tubulares serán de hormigón prefabricado y estarán dotadas de enchufe y campana para junta elástica de goma.
- Las conducciones ovoides y visitables serán de hormigón prefabricado, todos de junta machiembreada.
- Los sectores residenciales de suelo urbanizable programado verterán a la red general de aguas residuales, en tanto que los de suelo no programado requerirán una

estación depuradora para el tratamiento, previo al vertido de aguas residuales al cauce público o su conexión a la red general.

- Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa existente en materia de vertidos en la actual legislación.
- Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y urbanizable.

#### 2.1.4. Red de suministro de energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión actualmente vigente; todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-001 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas Sociales, en función del grado de electrificación correspondiente.

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la compañía suministradora.

##### 2.1.4.1. Suministro de energía eléctrica.

##### 2.1.4.2. Objeto.

Es la previsión de potencias colectivas en las distintas zonas para la creación de la correspondiente infraestructura de la Red de Media Tensión y Centros de Transformación para el suministro de energía a las viviendas y distintos servicios de la urbanización.

##### 2.1.4.3. Clasificación de usos del suelo.

La urbanización está dividida en varias zonas, donde se fija el uso del suelo y la superficie máxima autorizada de edificabilidad.

La clasificación de estas zonas y usos es:

Zona 1: Terciario, edificabilidad máxima 96.000 metros cuadrados.

Zona 2: Con un total de 642 viviendas colectivas con superficie máxima de 250 metros cuadrados, en las siguientes subzonas:

- 2.1. 158 viviendas.
- 2.2. 80 viviendas.
- 2.3. 112 viviendas.
- 2.4. 140 viviendas.
- 2.5. 152 viviendas.

Zona 3: Categoría 1. Viviendas unifamiliares 210 parcelas de 2.500 metros cuadrados y 600 metros cuadrados máximo en cada vivienda.

Categoría 2. Viviendas unifamiliares 123 parcelas de 1.000 metros cuadrados y 300 metros cuadrados máximo en cada vivienda.

Zona 4: Deportivo privado edificabilidad 5.500 metros cuadrados.

Zona 5: Verde público.

Zona 6: Equipamiento cultural docente (existente con servicio eléctrico).

Zona 7: Servicio de infraestructuras.

Zona 8: Cesión Ayuntamiento 40.000 metros cuadrados de terreno sin previsión edificabilidad.

Zona 9: Terciario cesión Comunidad de Madrid, edificabilidad 50.000 metros cuadrados.

Zona 10: Viales. 1. Objeto.

2.1.4.4. Reglamentación y normalización

Para el desarrollo del proyecto se han tenido en cuenta:

- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación e Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y regularidad en el suministro de energía eléctrica.
- Normas particulares de la compañía suministradora.
- Condiciones y normativa impuestas por las entidades públicas afectadas.

2.1.4.5. Empresa suministradora

La empresa que suministra la energía eléctrica en la zona es "Iberdrola, Sociedad Anónima", con domicilio social en Madrid, calle de Claudio Coello, número 55, y oficinas en la calle de Reina Mercedes, número 15, de Pozuelo de Alarcón.

2.1.4.6. Previsión de potencia

De acuerdo a lo establecido en la Instrucción MIBT 010 del vigente Reglamento y con los Servicios Técnicos de la empresa suministradora se han previsto las siguientes potencias:

Viviendas zona 3, categoría 1 .....	35 kW por cada una
Viviendas zona 3, categoría 2 .....	15 kW por cada una
Viviendas zona 2 .....	10 kW por cada una
Edificación de uso terciario .....	0,1 kW por cada una
Servicios generales y alumbrado público (estimado) .....	1.000 kW
Edificio uso deportivo .....	0,1 kW m. <sup>2</sup>

Por tanto, la potencia base de cálculo para el conjunto será:

210 V. de 35 kW .....	7.350 kW
123 V. de 15 kW .....	1.845 kW
64290 V. de 10 kW .....	6.420 kW
146.000 m. <sup>2</sup> terciario .....	14.600 kW
Otros suministros .....	1.000 kW
Deportivo 5.500 .....	1.550

Para determinar la carga real, "Iberdrola, Sociedad Anónima", dispone la aplicación de unos coeficientes de simultaneidad para cada tipo de uso, pudiendo obtenerse así la demanda máxima previsible a nivel de C.T. Estos coeficientes son para viviendas 0,4/0,9 y para uso terciario 0,6/0,9, por tanto ya podremos estimar la potencia máxima a demandar:

$$\text{Potencia en viviendas} = \frac{15.615 \times 0,4}{0,9} = 6.940,3 \text{ kva}$$

$$\text{Potencia terciario y deportivo} = \frac{14.600 \times 0,6}{0,9} = 6.733,3 \text{ kva}$$

$$\text{Potencia en viviendas} = \frac{1.550 \times 0,6}{0,9} = 1.033,0,3 \text{ kva}$$

Total: 17.677,6 kva.

2.1.4.7. Tensiones de servicio.

Las instalaciones que se proyectan estarán a las tensiones de 20.000 V. del lado de M.T. y 380/220 V. del lado de B.T.

2.1.4.8. Enlace con el exterior y obras complementarias.

La alimentación principal a la urbanización se efectuará desde la S.T. Pozuelo y en dos de los C.T. proyectados, uniéndose la red al menos en tres puntos a la ya existente en la zona, con lo cual se integrará perfectamente en el sistema de distribución de "Iberdrola". Asimismo, se prevé la modificación de las líneas aéreas que actualmente discurren por los terrenos a ordenar, las cuales se pasarán a subterráneo.

2.1.4.9. Obras a realizar.

Para lograr el objetivo propuesto, será necesario realizar:

- Centros de transformación.
- Red de media tensión.

Obras estas que a continuación se describen y detallan:

2.1.4.10. Centros de transformación.

Puesto que en la urbanización no se ha definido aún la disposición y emplazamiento de los edificios de uso terciario, nos ocuparemos de establecer y de dimensionar exclusivamente los C.T. que atenderán el suministro a las zonas residenciales y los cuales deberán contar con tantas celdas de línea como se necesiten en función de esquema de M.T. y con un transformador de 630 KVA o 400 KVA según sea la carga a cada cual asignada.

La carga calculada para el conjunto de viviendas es 6.940 KVA, por tanto si dividimos este por las posibles potencias a instalar, obtendremos el previsible número de C.T.

$$\frac{6.940}{630} = 11 \text{ C.T.}$$

$$\frac{6.833,3}{400} = 17,35 \text{ C.T.}$$

El número de C.T. necesarios estarán comprendidos entre 11 y 17, cuyo número exacto de C.T. se calculará en el momento de la ejecución del proyecto de urbanización de acuerdo con la implantación de los edificios o parcelas.

2.1.5. Alumbrado público

2.1.5.1. Consideraciones generales.

El objetivo principal del alumbrado urbano es conseguir una adecuada seguridad en el tráfico rodado de vehículos, de manera que el conductor pueda ver sin dificultad a peatones y posibles obstáculos en la calzada durante la noche. Existen otros matices como el facilitar el mantenimiento del orden y

vigilancia de los edificios que conforman la calle, amén de proporcionar un aspecto atractivo de la vía durante la noche.

Estos factores determinan las características que deben alcanzarse.

En cuanto al nivel de iluminancia, será consecuente con el tráfico de vehículos en estas vías, como son de nuevo trazado y penetración a urbanización con población futura considerable, siendo vías también de enlace, consideramos los niveles para estas vías entre 38 y 40 lux.

#### 2.1.5.2. Generalidades y datos de partida.

En una instalación de alumbrado público, desde el punto de vista de rendimiento y comodidad visual para la seguridad del tráfico, se consideran como criterios de calidad más importantes los siguientes:

- Nivel de luminancia e iluminancia.
- Uniformidad de los valores de luminancia e iluminancia.
- Grado de limitación del deslumbramiento.
- Apariencia de color y rendimiento en color (espectro de la lámpara).
- Eficacia de la geometría de la instalación para la orientación visual.

El nivel de luminancia en la superficie de una calzada tiene una contribución directa sobre rendimiento visual de los conductores, ya que influye sobre la sensibilidad del ojo del conductor y sobre el contraste de los obstáculos en la calzada respecto a su fondo.

Una adecuada uniformidad de la luminancia depende en gran manera del punto de vista económico. Cualquiera que sea el sistema de alumbrado, mejor uniformidad sólo puede lograrse, bien mediante un menor espaciamiento de los puntos de luz o bien por un sistema óptico de la luminaria más cuidadosamente diseñado que en cualquier caso aumenta el costo de la instalación.

Si bien el criterio de uniformidad desde el punto de vista del "rendimiento visual" o "seguridad de percepción" es la relación  $L_{min}/L_{med}$ , que en ningún lugar de la calzada debe ser inferior al valor 0,4, se ha demostrado que aun cuando se cumpla con este valor puede presentar el alumbrado un incómodo aspecto de luz-sombra. Por tanto, se utiliza un criterio adicional de "comodidad visual" o "facilidad o percepción" que se expresa mediante la relación  $L_{min}/L_{max}$ , medidas a lo largo del eje de cada carril por un observador que mire en el mismo sentido que el tráfico.

Se ha de tener en cuenta los dos criterios relacionados con la noción de deslumbramiento en el alumbrado exterior: el deslumbramiento "fisiológico" o "perturbador" se califica en términos de "rendimiento visual" o "perceptibilidad"; el deslumbramiento "psicológico" o "molesto" se califica en términos de "comodidad visual".

Las investigaciones y experiencia demuestran que no hay casi ningún deterioro del nivel de perceptibilidad si el grado de deslumbramiento es aceptable desde el punto de vista de la comodidad visual.

#### 2.1.5.3. Elección de la lámpara.

La finalidad principal de una fuente luminosa es la producción de luz, y la eficacia con la que una lámpara lleva a cabo

su cometido se expresa por el cociente de dividir el flujo luminoso en lúmenes que emite por la potencia consumida en vatios.

La composición espectral de la luz emitida por la lámpara determina en primer lugar la apariencia de color de la misma y forma en que se apreciarán los colores de los objetos que ilumina.

Las fuentes de luz que se utilizan en el alumbrado público son:

- Incandescencia.
- Luz mezcla.
- Vapor de mercurio color corregido.
- Vapor de sodio baja presión.
- Vapor de sodio alta presión.

Por ser conocidas las características de cada lámpara nos extenderemos en estos detalles. Para zonas urbanas está demostrado y sancionado por la práctica que por su vida económica, eficacia lúmenes/watio y buena reproducción de los colores, la fuente de luz de mejores características es la lámpara de sodio alta presión.

Se han elegido para este proyecto lámparas de vapor de sodio alta presión de 250 vatios, cuyas características son:

Lámparas V.S.A.P.	250 W
Tensión nominal de red .....	220 V
Casquillo .....	E-40
Tensión nominal de ignición .....	170 V a + 20 °C 200 V a - 18 °C
Voltaje de la lámpara .....	100 V
Intensidad media lámpara funcionando .....	1,40
Intensidad durante arranque .....	2,30
Flujo 100 h. y tensión nominal .....	27.000
Vida media 50 % mortalidad .....	16.000 h
Depreciación flujo a 12.000 h. ....	10 %
Cond. necesaria (para $\cos = 0,9$ ) .....	24 uF

#### 2.1.5.4. Elección de luminaria.

Anteriormente se ha indicado que para obtener una adecuada uniformidad de la luminancia una de las formas de lograrla es eligiendo un sistema óptico de la luminaria cuidadosamente diseñado, por lo que ha de tener un alto rendimiento, una buena distribución del flujo luminoso y unas características constructivas que garanticen su perdurabilidad y reduzcan a un mínimo los costes de mantenimiento, factor de gran interés en esta clase de instalaciones.

Consecuentes con las anteriores consideraciones se describen las características que debe reunir la luminaria a instalar.

La luminaria proyectada es cerrada hermética con alojamientos para equipo y lámpara independientes, con sistema de apertura de estos alojamientos que no precisen de ningún tipo de herramientas.

#### 2.1.5.5. Báculos y columnas.

Los soportes, báculos y columnas que sustentarán las luminarias estarán homologadas por el Ministerio de Industria y Energía, y cumplirán las especificaciones técnicas, de obligado cumplimiento, aprobadas por Real Decreto 2.642/1985, de 18 de diciembre, utilizándose para Pozuelo de Alarcón el tipo AM-10, por lo que deberán tenerse en cuenta la corrección de errores del cuadro correspondiente a este tipo y publicado en

el "Boletín Oficial del Estado" número 67, de fecha 19 de marzo de 1986.

#### 2.1.5.6. Alcance de las obras.

Este apartado comprende la totalidad de las obras a realizar para la ejecución de las zanjas donde se alojarán las canalizaciones, construcción de arquetas para acometida a puntos de luz y cruces de calzada, así como de salida de centro de mando si fuera preciso, ejecución de las bases para fijación de los soportes de luminarias y globos, tendido de conductores, izado de soportes, montaje de luminarias y globos, instalación eléctrica de conexionado de cajas de protección, tomas de tierra y todos los trabajos eléctricos para la puesta en funcionamiento de la instalación del alumbrado público que nos ocupa.

#### 2.1.5.7. Conductores eléctricos.

Los cables que se instalarán serán de cobre, formación unipolar, con aislamiento de PVC, para tensión nominal de 0,6/1 kilovoltios. Las secciones de los conductores quedan reflejadas en los esquemas del anejo de cálculo y en el plano de planta, no siendo en ningún caso inferior a 6 milímetros cuadrados al ser instalación subterránea.

Para el interior de los candelabros, se emplearán conductores de las características reseñadas y sección de 2x2,5 milímetros cuadrados.

#### 2.1.6. Red de gas natural.

Su instalación discurrirá subterránea, estando constituidas las conducciones por tuberías de P.E., polietileno de media densidad S.D.R. 11, de diámetros variables entre 160 y 90 milímetros.

Las tuberías se instalarán sobre una cama de arena lavada de río y recubiertas con arena de miga. A 20 centímetros sobre la generatriz superior se colocará una banda de señalización de plástico homologada tipo G.N.

El trazado en planta se realizará con alineaciones rectas y curvas con radios superiores a 25 metros.

En todo caso, el diseño, construcción y pruebas funcionales deberán ejecutarse según normas de Gas Natural.

#### 2.1.7. Red de teléfonos.

Su instalación discurrirá subterránea, situándose los conductos en el interior de tubos de PVC de Ø 110 milímetros.

Los tubos a su vez se alojarán en prismas de hormigón en masa tipo H-150.

En las bifurcaciones de líneas y a distancias máximas de unos 150 metros se construirán cámaras de registro tipo G.B.R. Estas cámaras podrán ejecutarse de hormigón para armar o fábrica de ladrillo.

El trazado en planta se realizará con alineaciones rectas y curvas con radios superiores a 25 metros. En casos estrictos podrán colocarse codos de 5 metros de radio.

En todo caso, el diseño y construcción de esta red deberá ejecutarse según normas de la C.T.N.E.

#### 2.1.8. Tratamiento de los espacios libres de uso público y privado.

Los proyectos de urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuestos que correspondan a plantación o conservación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, en su caso, y red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado. Asimismo, deberá hacerse expresa referencia a las especies arbóreas que pudieran

ser afectadas conforme a lo prescrito en el catálogo de especies arbóreas.

#### 2.1.9. Protección del suelo.

Antes de comenzar la construcción de la urbanización, se procederá a la extracción y acopio de la tierra vegetal de la capa superior del suelo para emplearla posteriormente en los distintos tratamientos que se vayan a aplicar.

La excavación y acopio de tierras será de manera adecuada a fin de conservar las características intrínsecas de la tierra vegetal.

Se evitará el lavado y demás operaciones de mantenimiento de maquinaria de zona de vaguada a fin de no degradar estas zonas y evitar la contaminación de arroyos o aguas de subsuelo.

En las zonas verdes se procurará la conservación y el mantenimiento de las especies vegetales, así como la mejora del sustrato del suelo.

### Sección 2

#### *Normas técnicas de diseño y calidad de la edificación*

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios deberán cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que se expresan a continuación.

#### 2.2.1. Altura de la edificación.

1. Se establecen dos tipos de unidades por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos habrá de cumplirse el más restrictivo.
2. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si esta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En calles con pendientes igual o superior al 6 % será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios como máximo cada 20 metros de distancia.

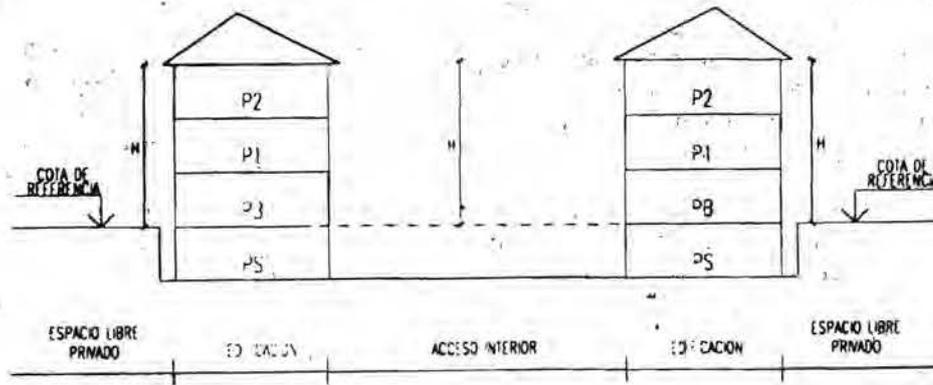
#### 2.2.2. Altura en patios de parcela.

La altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

#### 2.2.3. Altura en edificación abierta.

La altura máxima deberá cumplirse en todas las fachadas y se medirá a partir de la cota de terreno definitivo resultante del proyecto de edificación, con el mismo criterio establecido en el apartado 2 del artículo 2.2.1.

En caso de accesos privados que se desarrollen por debajo de la rasante del viario oficial y de la de los espacios libres privados, la cota de referencia a efectos de medición de alturas será la de la prolongación de la rasante de dichos espacios libres privados en cada sección transversal, de conformidad con el esquema adjunto.



2.2.4. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima permitida se autorizan construcciones destinadas a techos hasta de 1,20 metros, caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de la aplicación de otra normativa sectorial lo justifiquen o lo requiera la armonía y coherencia del diseño global de la edificación. El plano de cubierta tendrá su origen en el forjado del techo de la última planta, no admitiéndose faldones verticales aunque no se haya agotado la altura máxima permitida. En el caso de existir alero y éste no supere 1 metro desde la fachada del edificio, el plano de la cubierta podrá iniciarse en su extremo.

Asimismo, por encima de la altura máxima permitida y bajo la cubierta de la edificación cuando su pendiente no sea superior a 45º, podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros.

La altura máxima de cumbrera no será superior a 5,00 metros medidos sobre la última planta permitida, aunque no se haya agotado la altura máxima.

La edificabilidad resultante será computable a efectos de la máxima permitida.

La superficie resultante mencionada solamente podrá vincularse a la planta inmediata inferior o destinarse a trasteros con superficie no mayor de 5 metros cuadrados por unidad y vinculados registralmente a las viviendas o locales del edificio.

Quedan prohibidos los áticos por encima de la altura máxima fijada en las normas particulares de zona.

Se permitirán terrazas de cubierta inclinadas vinculadas al área habitable cuando su frente no supere un tercio del frente de fachada.

Se podrá superar la dimensión indicada anteriormente cuando las terrazas respondan a un diseño global del edificio, sean estas debidamente justificadas y no se puedan desarrollar en las mismas otros uso que no sea el deportivo.

2.2.5. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2.2.6. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,20 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o elemento estructural que pudiere colgar por debajo de éste.
3. El plano de pavimento del sótano más profundo no rebasará en ningún punto la cota de 9 metros bajo la rasante de la calle o terreno. Se permiten tres plantas, cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamiento.

2.2.7. Entreplantas.

1. En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, una vez construido el edificio y efectuada la delimitación de los locales comerciales.
2. La construcción de la entreplanta se efectuará en el momento de la adaptación de cada local a los diferentes usos comerciales, incluyéndose, a fin de obtener la correspondiente licencia de obras, en el proyecto esta adaptación.
3. No podrán ocupar más del 50 % de la superficie de cada local, y su superficie será computable a efectos de edificabilidad.
4. La altura libre por encima y por debajo del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.
5. La entreplanta formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma, sino solamente a través del propio local comercial.
6. Todas las medidas son de aplicación contabilizada en cada local por separado.

2.2.8. Medición de la edificabilidad.

1. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; el 10 % de las terrazas cubiertas, tendedores y porches, cerrados por tres lados; el 50 % de las terrazas cubiertas cerradas por dos lados; el 50 % de las terrazas cubiertas que sin tener cerramientos laterales, su fondo desde la fachada sea mayor de 1,50 metros en la parte que supere esta dimensión; el 50 % en porches exentos o adosados a una fachada; los sótanos y semisótanos, cuando no estén

destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio y sus accesos, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etcétera, en dimensiones apropiadas al tipo de instalación. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del sótano se encuentre a una altura de más de 1,20 metros sobre la rasante de la acera se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso a que se destine; la superficie construida bajo cubierta destinada a uso vividero será computable a efectos de edificabilidad.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad las plantas bajas en la cuantía de superficie que reciba este tratamiento, y en vivienda unifamiliar los sótanos.
3. En edificaciones destinadas a uso residencial, las plantas inferiores a la baja, situadas por debajo de la rasante oficial de la vía pública de referencia, que comunica con el acceso viario privado de las mismas, cuando se destinen a uso de aparcamiento, acceso peatonales o de vehículos, o salas de instalaciones, no computarán a efectos de edificabilidad.

#### 2.2.9. Medición de la ocupación.

1. En la medición de ocupación se incluirán el 100 % de las superficies comprendidas dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso terrazas, porches y cuerpos volados.
2. A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta cuya anchura sea igual o inferior a 1 metro, ni los elementos ornamentales o decorativos, tales como jardineras, impostas, etcétera, cuya anchura sea igual o inferior a 0,50 metros.
3. Los aparcamientos totalmente subterráneos, en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada en las condiciones que se fije en cada norma zonal.
4. No se computarán las terrazas "no cubiertas" que se construyan en prolongación de la planta baja de la edificación, siempre que debajo de ellas no exista aprovechamiento de sótano o semisótano. En cualquier caso éstas deberán respetar los retranqueos fijados para la edificación principal.
5. No computarán como ocupación, los toldos, las pérgolas y demás elementos de jardinería permeables, que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.
6. Las cubiertas sobre construcciones deportivas, piscinas, etcétera, sean fijas o desplegables, computarán a los efectos de ocupación.

#### 2.2.10. Medición de separación a linderos (retranqueos).

1. Los retranqueos son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela y las líneas de la edificación.
2. Las escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta de sótano o a las terrazas de planta baja podrán desarrollarse en la zona de retranqueo.
3. Los elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardinerías, etcétera, podrán situarse en la zona de retranqueo.
4. Excepcionalmente podrán situarse en la zona de retranqueo o adosados a los cerramientos o a las fachadas del edificio, elementos vinculados a las instalaciones de las edificaciones, tales como depósitos de almacenamiento de combustible, siempre que respeten la normativa específica del tipo de instalación.
5. A las instalaciones deportivas "no cubiertas", tales como piscinas, pistas de tenis, etcétera, no se les exigirá el retranqueo de la edificación principal, siempre que no sobresalgan de la rasante máxima permitida y que la altura del cerramiento no incumpla la presente normativa. Excepcionalmente se admitirán cerramientos para este tipo de instalaciones por encima de los 2,5 metros de altura a base de mallas ligeras que permitan la visibilidad y el soleamiento a su través, siendo condición indispensable el consentimiento previo del/los colindantes.

#### 2.2.11. Movimiento de tierras.

1. Las edificaciones se proyectarán teniendo en cuenta las rasantes oficiales y la topografía natural del terreno.
2. No podrá alterarse la configuración del terreno salvo los ajustes necesarios para su regularización y contacto con la nueva edificación, manteniendo básicamente los niveles del terreno natural.
3. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar rellenos sobre el nivel natural del terreno de no más de un metro, siempre que esto no suponga perjuicios a las fincas colindantes, tales como empujes del terreno, drenaje de aguas, etcétera, en cuyo caso deberán quedar resueltos éstos previamente al relleno. Estos rellenos tendrán por objeto únicamente la nivelación del terreno para mejor aprovechamiento de las zonas libres de la edificación. En este caso los cerramientos con las parcelas colindantes o el viario público o privado se ajustarán a las presentes ordenanzas, debiéndose tomar como cota de referencia del cerramiento la resultante después del relleno, en beneficio de la seguridad y evitación de vistas.
4. De la modificación de niveles del terreno, en ningún caso podrá deducirse un aumento en el aprovechamiento máximo permitido.

#### 2.2.12. Tipología de edificación.

Las definiciones y limitaciones correspondientes a los diferentes tipos de edificación que se prevén en las ordenanzas serán, en conformidad con lo estipulado en las Normas Urbanísticas, las siguientes:

Tipos de edificación:

- a) Edificación en bloques abiertos (BA).
- b) Edificación aislada (AS).
- c) Tipos no especificados.

Las características de estos tipos de edificación serán las siguientes:

a) Edificación en bloques abiertos (BA).

Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

El retranqueo de las edificaciones a las alineaciones exteriores será como mínimo de 3 metros.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de 3 metros, debiendo además guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media la altura.

La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

1. Entre bloques cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro tenga en planta una longitud inferior a los 12 metros.
2. De los bloques a linderos con otras parcelas.

La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando en la ordenación conjunta se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta ordenanza.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente a los del de mayor altura, a excepción de aquellos casos en que, por su orientación o uso que no sea el de vivienda, cultural, hotelero y sanitario con enfermería, fuera admisible aplicar la del bloque más bajo.

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 6 metros ni a 3 metros de los linderos.

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar de 100 metros lineales.

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de veinte metros. No obstante, podrá admitirse mayores dimensiones en edificios aislados cuando la longitud o el ancho no superen los 30 metros. En bloques con patios cerrados el ancho máximo será de 30 metros.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45°, podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 metros. La superficie mencionada solamente podrá vincularse a las viviendas de la planta inferior, a trasteros cuyo número máximo será igual o superior en dos al número de viviendas a que sirvan, con superficie no mayor de 5 metros cuadrados por unidad o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

**b) Edificación aislada (AS).**

Tipología de edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente.

Separación a los linderos:

Categoría	Alineación		
	Exterior	Lateral	Fondo
I	10,00	<del>10,00</del> 7,00	<del>10,00</del> 7,00
II	5,00	3,00	3,00

Los retranqueos mínimos señalados respecto a la alineación exterior y respecto al fondo de la parcela podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de la calle el correspondiente al fondo, y en el fondo el correspondiente a la calle.

Podrán construirse en la categoría I edificaciones auxiliares de una sola planta separándose en los linderos una distancia no inferior a 3 metros, pudiéndose situar sobre la alineación exterior con destino a pabellones de vigilancia.

En la categoría II las edificaciones podrán adosarse a uno o más linderos interiores de la parcela, constituyendo viviendas unifamiliares pareadas siempre que se solicite la autorización de construcción para todas en un mismo proyecto y se construyan simultáneamente.

Podrán agruparse varias parcelas formando una común, siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la parcela mínima.

Bajo la cubierta de la edificación cuando su pendiente no sea superior a 45° podrá aprovecharse como área habitable siendo computable a los efectos de edificabilidad el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 metros.

Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen más de un cuarto de la fachada y como máximo 6,00 metros y consten únicamente de planta baja. Estas edificaciones computarán a los efectos de edificabilidad y ocupación máxima permitidas.

La construcción de estos garajes deberán guardar una separación a los linderos laterales de 3 metros. No obstante se podrá eximir de cumplir la separación mínima en los siguientes casos:

1. Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse éstos.
2. Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

c) Edificación Industrial (IN).

Se define como tal la edificación del tipo usual en las instalaciones industriales.

2.2.13. Edificios fuera de ordenación.

En los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General Vigente que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la

higiene, el ornato y la conservación, modernización y mejora, por no estar prevista su demolición.

Excepcionalmente podrán solicitarse obras de ampliación y mejora de las edificaciones siempre que concurren las siguientes condiciones:

1. Que no se hayan superado los índices de edificabilidad, ocupación y altura con las edificaciones que existan sobre la parcela que se pretende actuar.
2. Que las reformas y ampliaciones que se pretenden realizar respeten en todo momento las presentes ordenanzas, es decir, que no sobrepasen junto con las construcciones existentes los índices máximos permitidos de edificabilidad, ocupación y altura, a la vez que guarden los retranqueos mínimos exigidos para la tipología de aplicación.
3. Que con la actuación no se aumenten las unidades de vivienda existentes sobre la parcela.
4. Que la parcela no se encuentre incluida en Unidad de Actuación alguna en desarrollo del planeamiento, esté prevista su expropiación o se propongan por el planeamiento nuevas alineaciones que puedan afectar a la parcela. En este caso sería posible la regularización previa de las alineaciones, adaptándolas a lo previsto por el planeamiento.
5. Que las construcciones existentes no hayan sido objeto de expediente de infracción urbanística alguno y en caso contrario que éste haya sido resuelto favorablemente con la restitución de la normalidad urbanística.
6. Que las edificaciones existentes no supongan una desviación tipológica completa dentro de la zona donde se ubiquen y, por tanto, el Ayuntamiento considere inoportuna la actuación pretendida.
7. En los supuestos de demolición total o parcial, las zonas reconstruidas deberán adaptarse a las determinaciones fijadas por las ordenanzas, no pudiendo reconstruirse a su estado original las edificaciones que no las cumplan.

Si se cumplen las condiciones anteriormente expuestas se podrá tramitar la correspondiente licencia de obras.

Las construcciones que alberguen usos no permitidos por las presentes ordenanzas podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizadas, salvo que aquéllas hubieran de ser demolidas.

Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso, sin embargo se podrán realizar actuaciones puntuales con objeto de adaptar las medidas de Seguridad e Higiene a la reglamentación específica.

#### *Condiciones suplementarias de los tipos de edificación*

##### 2.2.14. Cubrición de patios.

Salvo prohibición expresa, en la normativa de uso o zona cabrá la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y elemento de cubrición que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20 % de la del patio.

##### 2.2.15. Chimeneas de ventilación y evacuación.

Se permitirán las chimeneas de ventilación de aseos y cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Salvo las destinadas a ventilación de aseos y cuartos de baño, el resto sólo podrán utilizarse para su uso con exclusión de cualquier otro.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aun con carácter provisional.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento térmico/acústico y revestimiento, en evitación de molestias a colindantes.

Los conductos de evacuación de humos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a 8 metros. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que se estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salidad de humos cause perjuicios al vecindario.

En todo local no destinado a vivienda se preverá una chimenea de ventilación independiente y con salida a cubierta para la evacuación de humos y gases, así como las ventilaciones independientes de baños y aseos.

##### 2.2.16. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez metros, salvo que se garantice por medios mecánicos las renovaciones de aire exigibles y se dote de iluminación necesaria de acuerdo con la actividad a desarrollar.

##### 2.2.17. Portales.

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros cuando el portal dé acceso a más de una vivienda. El ancho del hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.
2. Estos podrán estar situados en planta baja, en planta semisótano o en planta sótano.
3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

##### 2.2.18. Escaleras.

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En viviendas unifamiliares la anchura mínima de 0,60 metros.
2. En las edificaciones en que la altura permitida sea como máximo de cuatro plantas, incluida la baja, se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera, que en este caso es obligatorio, será de 0,80 metros.
3. En rellano de escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uni-

forme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños.

4. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, así como las mesetas partidas.

La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a 18 centímetros y la anchura de huella mayor o igual a 28 centímetros.

5. Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10 metros, y en cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Si las puertas de ascensores abren hacia el rellano de escalera, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que en estos casos el ancho mínimo del rellano será de 1,50 metros.

#### 2.2.19. Entrantes, salientes y vuelos.

Los voladizos sobre las vías públicas o privadas se permitirán en las siguientes condiciones:

- a) Cuerpos de edificación cerrados.

Saliente de la línea de fachada no mayor del 7 % del ancho de calle, con un máximo de 1,20 metros.

Longitud libre con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor de dos veces el vuelo y como mínimo 60 centímetros.

- b) Balcones o voladizos abiertos.

Saliente de la línea de fachada no mayor del 7 % del ancho de la calle, con un máximo de 1,00 metro.

Longitud libre con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor de 0,60 metros.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,50 metros sobre el nivel de la acera peatonal transitable (en marquesinas esta altura será de 2,50 metros y el saliente deberá quedar remetido 0,20 metros, como mínimo, de la vertical de la línea del bordillo existente o previsto).

Lo aleros no se considerarán cuerpos volados, ni cerrados ni abiertos.

#### 2.2.20. Pasajes comerciales.

Se permitirán pasajes comerciales sin circulación rodada con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
2. Su ancho no será inferior a 5 metros.
3. Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a la calle.

#### 2.2.21. Vallado de solares y parcela no edificados en suelo urbano.

En beneficio del ornato público, los propietarios de solares y parcelas no edificados en suelo urbano tendrán la obligación

de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cercados y con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública, y con arreglo a las siguientes normas:

- a) En las zonas de edificación aislada tendrán una altura de 2 metros.
- b) En las restantes zonas la altura de la valla será de 2,20 metros.
- c) Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la vía pública para el cierre la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.
- d) En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 40 centímetros las alturas anteriores.

#### 2.2.22. Cubos de basura.

Todo edificio dispondrá, en dimensiones adecuadas al edificio al que dé servicio, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

#### 2.2.23. Servicios de cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

#### 2.2.24. Señalización de finca.

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

#### 2.2.25. Acceso a cubierta.

Todo edificio tendrá una salida fácil al tejado o azotea de cubierta, cuando sea necesario para su conservación.

#### 2.2.26. Pabellones de vigilancia.

Se permiten en línea de fachada junto a los accesos a la parcela con unas dimensiones máximas de 20 metros cuadrados y una separación a linderos laterales de 3,00 metros. Su altura será como máximo de una sola planta y 3 metros de altura.

#### 2.2.27. Aparcamiento obligatorio.

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determinan en estas ordenanzas para cada zona. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

#### 2.2.28. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo, y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,60 metros para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

2. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dura la obra.

#### 2.2.29. Condiciones estéticas.

1. Con carácter general, el Ayuntamiento, por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime conveniente para el mejor ornamento de la ciudad.

2. Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubrición de balcones, terrazas, etcétera, así como cualquier cuerpo volado que en el proyecto original no hubiera aparecido como cerrado.

3. Las normas particulares de los Planes Parciales que se redacten podrán contener condiciones estéticas específicas.

4. Composición de fachadas y edificios.—Dentro de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas, será libre la composición de las fachadas del edificio.

En todo caso, se recomienda la armonización del edificio con el ambiente circundante.

5. Ornato de edificios.—Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares el conservar en decoroso estado las fachadas de los edificios, así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior deberán tratarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio, debiendo consentir la propiedad del edificio o solar colindante la ejecución de dichas obras y sus reparaciones.

Los áticos, cajas de escaleras y ascensores y, en general, toda la edificación situada por encima de la altura reguladora deberá ser tratada en armonía con la fachada empleando colores y materiales similares.

Tampoco podrán ser visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase ni las antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas.

Los espacios de retranqueo, tanto respecto a vía pública como a medianeras, las terrazas, galerías y cubiertas, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

6. Anuncios y rótulos.—En cada edificio sólo podrá instalarse un anuncio o rótulo, luminoso o no, por fa-

chada a partir de los 3,50 metros de altura sobre el pavimento de la acera, salvo que en el edificio esté ya prevista la decorosa situación de los mismos.

Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a barandas o balcones.

Entre los 2,50 y 3,50 metros de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada, en su caso, queda libre la colocación de anuncios o rótulos, luminosos o no, y sus elementos de sujeción, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no sobresalga más de 0,15 metros del plano de fachada.

b) No exceda su longitud, en dirección paralela a la fachada, la anchura del establecimiento que se anuncia.

c) Ni en su composición, forma o colores, puedan tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.

No obstante lo dispuesto en los párrafos precedentes, la Corporación podrá denegar la instalación de anuncios o rótulos cuando por su contenido, forma, color o situación puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar al decoro público.

7. Marquesina.—Las marquesinas, tanto si son comerciales como decorativas, podrán tener un vuelo máximo de 1,50 metros y no superior a un décimo del ancho de la vía pública, a partir de la alineación oficial de la calle. No podrán colocarse a una altura inferior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera, medidos desde su plano inferior en el punto más desfavorable; su contorno deberá estar situado a distancia superior a 80 centímetros de cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de acera. No podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin aceras.

8. Faroles.—La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:

a) En vías con aceras.—No podrán colocarse faroles y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2,50 metros sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de 0,40 metros de la alineación de fachadas y su extremo más saliente diste como mínimo 0,80 metros de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.

b) Vías sin acera.—Sólo podrán autorizarse por encima de los cuatro metros de altura, y siempre que no sobresalgan más de 0,40 metros de la alineación de fachadas.

9. Instalaciones de fachadas.—Queda expresamente prohibida la ubicación en fachada de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase.

10. Toldos.—Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en

plantas bajas de fachadas lindantes con vías públicas en que no exista acera. En las que exista acera. En las que exista acera podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus funciones, no sea superior a 1,50 metros y no exceda de un décimo del ancho de la vía pública.

Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgante en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,50 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en las plantas de áticos no podrán sobresalir del plano de fachada. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen no solamente su conformidad, sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones, terrazas o ventanas del edificio de que se trate y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, de coloridos y dibujos.

11. Alteraciones de las fachadas de edificios construido.—En los edificios construidos y en construcción no se permitirá la modificación de la fachada.

12. Protección de arbolado.—Será obligatorio conservar, en las más amplias cuantías posibles, el arbolado existente y reponer dicho arbolado cuando sea imprescindible suprimirlo.

En dichas zonas al solicitar licencia será obligatorio señalar el arbolado existente sobre el plano topográfico y en los planos del proyecto definir el arbolado que se conserva y el que se repone.

13. Carteles publicitarios.—En las áreas de protección forestal o de interés paisajístico previstas en el suelo no urbanizable se prohíbe la instalación de carteles destinados a publicidad comercial.

Fuera de estas áreas y por motivos de defensa del paisaje, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de instalaciones de los mismos en un sector concreto del término municipal, delimitado de antemano de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.

La regulación de carteles, vallas y publicidad atenderá a la normativa específica que a los efectos apruebe el Ayuntamiento.

### Sección 3

#### *Tipos de proyectos de edificación*

##### 2.3.1. Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyecto y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas de las presentes normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

##### 2.3.2. Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse en modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

e) Obras de reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriores mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

— Obras de reestructuración parcial: cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con res-

peto de las condiciones establecidas por estas normas y de los aprovechamientos máximos permitidos.

- Obras de reestructuración total: cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, las obras de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubiertas no superará el de la situación original.

- f) Obras exteriores: son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramiento mediante rejjas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etcétera).

### 2.3.3. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

### 2.3.4. Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

### 2.3.5. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

Los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva justificativa, planos y presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida

definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables e incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra, así como la documentación y autorizaciones de los organismos reguladores en la materia o actividad.

### 2.3.6. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación complementaria que a continuación se señala:

#### 1. Obras de restauración:

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado final de la restauración proyectada.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

#### 2. Obras de conservación o mantenimiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etcétera, se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

#### 3. Obras de consolidación o reparación.

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color etcétera, se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

#### 4. Obras de acondicionamiento de reestructuración.

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos, y comparación con las características del resultado final.

#### 5. Obras exteriores.

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exterior del edificio.

- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

#### 2.3.7. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

#### 2.3.8. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

##### 1. Obras de reconstrucción.

- Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en las que se integra.

##### 2. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calles a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

##### 3. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Las construcciones prefabricadas, viviendas, naves, piscinas, etcétera, requerirán para su tramitación el proyecto técnico que contenga la misma documentación exigible a las de construcción convencional y de acuerdo con el artículo 2.3.5 de las presentes ordenanzas.

##### 4. Obras de ampliación.

- Levantamiento del edificio en su situación actual.
- Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

## Sección 4

### Condiciones de seguridad de los edificios

#### 2.4.1. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

#### 2.4.2. Aplicación.

- Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
- Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

#### 2.4.3. Acceso a las edificaciones.

- Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
- A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía de acceso y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros, y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y bomberos.
- Podrá superarse la distancia referida en el punto anterior cuando se dote al recinto de un acceso exclusivo para vehículos de bomberos y ambulancias y el viario de distribución interior cumpla las condiciones exigidas a la vía pública correspondiente.

#### 2.4.4. Señalización en los edificios.

- En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salida y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para misnúsvalidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evaluación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
- La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

#### 2.4.5. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

#### 2.4.6. Circulación interior.

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

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

#### 2.4.7. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

Todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos diez (210) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros. Si existiendo huecos estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas a espacios de circulación interior se hará siempre en el sentido de escape.
4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, y los de planta baja y primera cuando éstas se encuentren dedicadas a usos terciarios, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificio de hasta tres plantas se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta, de iluminación del lucernario, será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital la dimensión del ojo de escalera, que en este caso será obligatorio, tendrá como mínimo 0,80 metros. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica cuando la solución de acceso a los locales a que sirva cuente con vestíbulos contravientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

#### 2.4.8. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10 %). Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

#### 2.4.9. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios de uso público será de aplicación la normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

#### 2.4.10. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para

el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para persona y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

#### 2.4.11. Condiciones especiales para locales con estancia de automóviles.

En los destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles se tomarán las siguientes medidas de precaución.

##### 1. Constructivas:

- a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
- b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

##### 2. De ventilación.

- a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accione automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro de altura máxima, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público,

tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- b) Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

##### 3. En los medios de iluminación:

- a) La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de garaje de uso colectivo, con un nivel mínimo de cinco (50 lux. En los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.
- b) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

##### 4. Dotaciones de prevención.

- a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de seis (6) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco, de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción, situándose uno de ellos junto a la puerta de acceso y el resto a una distancia no superior a 15 metros entre ellos. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad.
- b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirá al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.
- c) Los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio de Incendios.

#### 2.4.12. Prevención contra el rayo.

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

#### 2.4.13. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras a nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar al antepecho o la barandilla.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

### Sección 5

#### Condiciones generales de los usos

##### Subsección 1. Determinaciones generales.

#### 2.5.1. Definición.

Las condiciones generales de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferencias actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto este sector o el planeamiento que lo desarrolle.

A tal efecto se establece el siguiente cuadro de usos, clases y categorías de los mismos. Se definen los usos principales, compatibles y prohibidos o excluyentes:

1. Usos principales: los que predominan sobre los demás en cantidad y calidad, dando sus características al ámbito que se aplican.
2. Usos tolerados o compatibles: aquellos que se admiten en el ámbito considerado en proporción siempre inferior a la del uso principal con el que son compatibles.
3. Usos prohibidos: los que se consideran incompatibles con el dominante dentro del ámbito considerado.

#### 2.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso deberán cumplir, si procede, las gene-

rales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras y en los edificios, en las que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.
4. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

#### 2.5.3. Destino de los usos.

1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:
  - a) Residencial.
  - b) Industrial.
  - c) Servicios terciarios.
  - d) Equipamientos.
2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:
  - a) Dotación para el transporte comunicaciones.
  - b) Dotación de parques y jardines.
  - c) Dotación de servicios infraestructurales.

#### 2.5.4. Ventilación e iluminación.

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

#### 2.5.5. Locales en sótano.

1. En planta inferior a la baja no podrá desarrollarse ningún uso salvo que esta planta esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.
2. A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

#### 2.5.6. Diferentes usos en un mismo edificio.

1. Cuando el uso principal está acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

#### 2.5.7. Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correspondientes adecuadas resultaran inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan las normas de la ordenanza general de seguridad e higiene del trabajo, debiendo sa-

tisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Usos	Clases	Categoría
Residencial	A) Vivienda.	1. Unifamiliar. 2. Colectiva.
	B) Residencial comunitaria.	
Industrial	A) Reparación, transportes, produc. de consumo.	
	B) Prod. artesanal y oficios artísticos.	
	C) Talleres domésticos.	
Terciario	A) Hospedaje.	1. Local comercial.
	B) Comercio.	2. Agrup. comercial. 3. Gran sup. comercial.
	C) Oficinas.	1. Serv. administrativo. 2. Ofic. privadas. 3. Desp. prof. domést.
	D) Salas de reunión.	
	E) Restauración.	
Equipam.	A) Dotacional	1. Educación. 2. Cultural. 3. Salud y bien social. 4. Deporte y ocio. 5. Religioso.
	B) Servicios urbanos.	1. Serv. de la admón. 2. Otros serv. urbanos.
	C) Servicios infraestructura básicos (agua, teléfono, etcétera).	
Uso dotacional para transportes y comunicaciones		1. Red viaria
Dotaciones de parques y jardines públicos		

Subsección 2. *Uso residencial.*

2.5.8. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- a) Viviendas en edificación unifamiliar, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Vivienda en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

2.5.9. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2.5.10. Vivienda exterior.

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas y, al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública.
2. Tendrá la condición de espacio libre privado en contacto con la vía pública a los efectos del apartado 1 anterior aquel que se comunique con ella mediante un paso cubierto o descubierto de al menos cinco (5) metros de anchura y tres (3) metros de altura en toda su longitud que permite el paso de vehículos de extinción de incendios y ambulancias.

2.5.11. Programa de la vivienda.

1. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores ni tendederos.
3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Estancia: tendrá una superficie útil no menos de doce (12) metros cuadrados, su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que doscientos ochenta (280) centímetros.
  - b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo asimismo la condición anterior.
  - c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.
  - d) Cocina: tendrá una superficie no menor de seis (6) metros cuadrados.
  - e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados.
  - f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, doce (12) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos setenta (270) centímetros.
  - g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio

doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

- h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de siete (7) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos (200) centímetros.
- i) Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que tres metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la estancia o la cocina.
- j) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros, y en ningún caso enfrentados a una puerta.
- k) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que si da frente al mismo estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida. Si se utilizan las terrazas de cubierta para este fin, deberán preservarse igualmente las vistas.
- l) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.
- m) Trasteros: se permitirá el destino a trastero de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:
  - No dedicarse a vivienda. La superficie máxima por trastero será de cinco metros cuadrados.
  - Deberán cumplir la compartimentación de la Norma contra Incendios.
  - Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas a que sirvan.
  - Su uso estará asignado a una vivienda específica o a la comunidad, o al portero de la finca.
  - Los trasteros situados bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.
- n) En todas estas dimensiones no se incluirá la superficie destinada a armarios que deberá tener un mínimo de 0,75 metros cuadrados por dormitorio.

#### 2.5.12. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 centímetros, al menos en el setenta

y cinco por ciento (75 %) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

#### 2.5.13. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de la hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

#### 2.5.14. Accesos comunes a la vivienda.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.
3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6 %) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10) y hasta un máximo de treinta su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta viviendas se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros.
4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta viviendas o fracción superior a quince.
5. En todos los casos deberá preverse la accesibilidad de minusválidos desde el exterior a las comunicaciones verticales del edificio en cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### 2.5.15. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá de al menos una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

En vivienda unifamiliar, la dotación mínima será de dos plazas de aparcamiento por vivienda.

#### 2.5.16. Residencia comunitaria. Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación en los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas unifamiliares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, salvo en lo dispuesto para las comunicaciones verticales, la dotación de plazas de aparcamiento y lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en cuyo caso les serán de aplicación complementariamente las correspondientes

a los edificios o locales destinados al hospedaje y la normativa específica que regule el tipo de actividad que se desarrolle.

### Subsección 3. *Uso industrial.*

#### 2.5.17. Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:
  - a) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
  - b) Producción artesanal y oficios artísticos que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
  - c) Talleres domésticos, cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
2. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento industrial, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

#### 2.5.18. Aplicación.

Las condiciones que se señalen para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando representen desviación importante de los objetivos de la misma.

#### 2.5.19. Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidos expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

#### 2.5.20. Servicios de aseo.

Tendrán aseo independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez, y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

#### 2.5.21. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo, de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta puestos de trabajo y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### 2.5.22. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

#### 2.5.23. Ordenación de la carga y descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.
2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

#### 2.5.24. Condiciones de los talleres domésticos.

Serán de aplicación a los talleres domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

### Subsección 4. *Uso de servicio terciario.*

#### 2.5.25. Definición y clases.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etcétera.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
  - A) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
  - B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo fuera del local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

- Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independien-

te, de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil (1.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

- **Agrupación comercial:** cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galería, centros y complejos comerciales.
- **Grandes superficies comerciales:** cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil (1.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

C) **Oficinas:** cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transformación de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industrial, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Según el prestatario del servicio se distinguirán las siguientes categorías:

- 1) Servicios de la Administración, que son aquellas en la que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.
- 2) Oficinas privadas, cuando es una entidad privada quien presta el servicio.
- 3) Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando algunas de sus piezas.

D) **Salas de reunión:** cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, cines, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

E) **Restauración:** cuando el servicio terciario se destine a suministrar alimentos al público mediante

ventas de comida y bebidas para el consumo dentro del local.

3. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento de servicio terciario, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

#### 2.5.26. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaron de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimilado de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

#### 2.5.27. Condiciones de hospedaje.

##### A) Dimensiones.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.
2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusieran de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de viviendas.
3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalen para las viviendas familiares.

##### B) Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos por cada treinta (30) habitantes o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura, en todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

##### C) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada 500 metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados un lavabo. Todos ellos dispondrán de la ventilación correspondiente.

##### D) Aparcamiento.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.

#### 2.5.28. Condiciones del comercio.

##### A) Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etcétera, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del

público; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

#### B) Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría 1), todos los recorridos accesibles al público tendrá una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
2. En los locales de categorías 2) y 3) los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

#### C) Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (13) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### D) Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador, en todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### E) Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en los locales de sótanos.

#### F) Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Todos ellos dispondrán de la ventilación correspondiente.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. Los aseos de los comercios de la categoría 2) definida en el artículo 2.5.25, apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

#### G) Aparcamientos.

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1) y 2), salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
2. Para los comercios de la categoría 3) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

#### H) Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrá de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### I) Pasajes comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

#### J) Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10 %) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados y con ventilación.

#### 2.5.29. Condiciones de las oficinas.

##### A) Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

##### B) Accesos interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

##### C) Escaleras.

El número de escaleras entre cada piso será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

##### D) Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. En

todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

E) Altura libre de pisos.

La distancia mínima del suelo a techo será, en edificio de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo en los locales de sótano correspondiente al supuesto contemplado en el artículo 2.4.5.

F) Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

G) Aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

H) Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

2.5.30. Condiciones de las salas de reunión.

Condiciones de aplicación:

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2.5.31. Condiciones de restauración.

Se aplicarán básicamente las Condiciones del Comercio, en concreto las indicadas en los apartados A), B), C), D), E), G) y J) del artículo 2.5.28, a las que habrá que añadir las siguientes:

A) Aseos.

1. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, para cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un inodoro para cada sexo, y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Todos ellos dispondrán de la ventilación correspondiente.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

B) Cocina.

Si el local dispone de cocina, se deberá dotar obligatoriamente de aseo y vestuario exclusivo para el personal del establecimiento.

C) Cuarto de basuras.

El local estará dotado de un recinto exclusivo destinado a basuras cuyas medidas serán proporcionales a la entidad de local, y en cualquier caso tendrá unas dimensiones mínimas de 1,00 x 1,00 metros para albergar un contenedor normalizado de 240 litros, con ventilación independiente, agua corriente y sumidero, con pavimento y paredes impermeables.

D) Aislamientos.

Todos los locales dispondrán de un aislamiento acústico de 60 db(A). Para locales que dispongan de un equipo reproductor de sonido, el aislamiento mínimo será de 70 db(A) y dispondrán de un limitador acústico y vestíbulo con doble puerta con cierre automático, con un área mínima entre el área barrida por ambas puertas de 0,50 metros.

E) Evacuación de aire.

La evacuación del aire producido por la ventilación o climatización del local se realizará de la siguiente forma:

1. Para un volumen comprendido entre 0,20 y 1 m<sup>3</sup>/segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical.
2. Para un volumen comprendido entre 0,20 y 1 m<sup>3</sup>/segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en el plano horizontal situada en su mismo parámetro. Asimismo la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.
3. Para volúmenes de aire superiores a 1 m<sup>3</sup>/segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la de la cubierta más alta, próximo o colindante, en un radio de 8 metros y, en todo caso, con altura mínima de dos metros.
4. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior.
5. Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o más de cinco metros de distancia, se consideran independientes.

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

## F) Efectos aditivos.

El Ayuntamiento podrá limitar la instalación de establecimientos destinados a este uso si por una concentración excesiva de éstos se pueden producir efectos aditivos que planteen una problemática sobre los habitantes de las construcciones destinadas al uso principal fijadas por las ordenanzas de la zona.

Subsección 5. *Uso de equipamientos.*

## 2.5.32. Definición y clases.

Es uso de equipamientos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos:

## A) Dotacional: cuando el equipamiento se destina a proveer algunas de las siguientes prestaciones sociales:

1. Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etcétera) y la investigación.
2. Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).
3. Salud y bienestar social: comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales; y correspondiendo el segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.
4. Deporte y ocio: comprende el primero las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física y destinándose el segundo al recreo de las personas mediante actividades básicamente culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones...).
5. Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

## B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

1. Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
2. Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
3. Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, todas las instalaciones para la pro-

visión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

4. Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.
  5. Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.
- C) Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras, tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, instalaciones de almacenaje y manipulación de basuras, etcétera.

## 2.5.33. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan Parcial en los planos de notificación.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación, posición, ocupación, volumen y forma sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

## 2.5.34. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponer para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

## 2.5.35. Sustitución de equipamientos existentes.

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
  - a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
  - b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera: Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio. Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural. Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominante dotacional. Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio.

Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.

Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

#### 2.5.36. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

1. Los usos dotacionales privados dispondrán, en todo caso, de al menos una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
- b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
- c) En los centros de comercio básico, al menos una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.

3. Los equipamientos que se dispusieran en edificios o parcelas exclusivas contarán con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cinco usuarios o espectadores.

4. Los centros de comercio básico dispondrán, por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

5. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

#### 2.5.37. Equipamiento alternativo.

En las parcelas de equipamiento alternativo podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en las clases del equipamiento, grupo A y B del artículo 2.5.32, de acuerdo con las determinaciones posibles que figuran en el conjunto de planos de USOS.

Condiciones particulares.

##### A) Equipamiento educativo.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superará la altura de tres plantas, salvo que para poder disponer de un espacio libre mínimo se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

##### B) Equipamiento deportivo.

1. Deberá destinarse, al menos un veinticinco por ciento (25 %) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

3. La edificabilidad será la derivada de la aplicación de las condiciones urbanísticas del Plan.

##### C) Equipamiento religioso.

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un cincuenta por ciento (50 %) de la destinada a éste.

##### D) Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrales en la definición de oficinas cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

##### E) Desarrollo de los servicios infraestructurales.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle este Sector como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

##### F) Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica:

1. Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquellas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas ordenanzas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contempla-

rán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañarán en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

5. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasante o se hicieron simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.
6. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.
7. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.
8. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspecto de seguridad como ambientales.
9. Los terrenos dominados por las líneas eléctricas aéreas no han de recibir una afectación exclusiva. Es deseable que estos terrenos tengan como destino asignaciones de interés general, tales como las infraestructuras lineales compatibles, espacios verdes, límites de urbanizaciones, etcétera.
10. Si no se excluye la construcción de edificios, ésta debe ser compatible con el abastecimiento posterior de las líneas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre).

#### Subsección 6. *Uso dotacional para el transporte y las comunicaciones.*

##### 2.5.39. Definición y clases.

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos.

##### 2.5.40. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica.

##### 2.5.41. Red viaria.

#### A) Dimensiones y características de las sendas públicas para los peatones en áreas de nueva urbanización.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquiera causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8 %) y mínima del uno por ciento (1 %). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.
3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles, siempre que lo permitan los servicios de agua, gas y alumbrado, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

#### B) Jerarquización de la red viaria y dimensiones características.

1. Quedan definidas en los planos de red viaria, alineaciones y rasantes.
2. El nuevo viario que se proyecte presentará las dimensiones características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviese, la anchura mínima entre alineaciones será de nueve (9) metros.

#### C) Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en el Plan Parcial y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas u otras similares previa aprobación por el Ayuntamiento, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
3. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

4. Podrán disponerse calles en fondo de saco y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas, en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas. El ancho mínimo entre alineaciones será de ocho (8) metros.

D) Estacionamientos en la vía pública.

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación.

Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

E) Servicios del automóvil.

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada que deberá cumplir las normas particulares de la zona en que se encuentre enclavada.

2.5.42. Aparcamientos públicos.

A) Definición y clases.

1. Aparcamientos públicos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.
2. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.

B) Aplicación.

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.
2. La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante; ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que se fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado, y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

C) Accesos.

1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, transporte público, etcétera.
2. Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados. En aparcamientos de más de seis mil (6.000) metros cuadrados, se deberá contar, al menos, con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes.
3. Las rampas de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo o disponen de mediana separadora.
4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiera, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse, al menos, dos ascensores y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.
5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cincuenta (50) metros si el aparcamiento dispone de dos salidas opuestas según fija la Norma Básica NBE-CPI o de veinticinco (25) metros si sólo existe una salida; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.
6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.
7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16 %) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12 %) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva, tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.

D) Plaza de aparcamiento.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el artículo 2.5.43, en su apartado C). En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos igual o superior al dos por ciento (2 por 100) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalarse debidamente y tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 metros y estarán próximas a las vías de evacuación.

E) Disposición de las plazas.

Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones señaladas en el apartado donde figuran los estacionamientos en la vía pública.

F) Altura libre de piso.

La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

G) Condiciones de seguridad.

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en las presentes ordenanzas, dedicada a condiciones de seguridad.

H) Edificación sobre rasante.

Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.

I) Edificación bajo los espacios públicos.

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en cada caso, disponga el Ayuntamiento.

J) Aparcamientos en superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

2.5.43. Aparcamientos y garajes en los edificios.

A) Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas ordenanzas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señalará en la normativa de zona o en la propia del uso.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales de estacionamiento públicos.
3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características de soporte viario, por la tipología arquitectónica, por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

7. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.

8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

9. Los garajes deberán estar dotados de aseos, en la siguiente proporción:

- a) Aparcamientos de más de 600 metros cuadrados y menos de 2.000 metros dispondrán de un aseo con retrete y lavabo.
- b) Aparcamientos de más de 2.000 metros cuadrados y menos de 6.000 dispondrán de dos aseos, con retrete y lavabo, y se independizarán por sexos.
- c) Aparcamientos de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de dos aseos, con retrete y lavabo, más uno por cada 2.000 metros cuadrados o fracción y se independizarán por sexos.

B) Soluciones para la dotación de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:
  - a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
  - b) En su espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.
2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.
3. La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado A del presente artículo.

C) Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano son las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea.

Tipo vehículo	Longitud (M)	Anchura (M)
Automóviles grandes	5,00	2,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20

2. La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento

que se disponga, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el cincuenta por ciento (50 %) de sus plazas para automóviles grandes.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

#### D) Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
  - b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
  - c) En edificios exclusivos.
- E) Acceso a los garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.
2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16 %) y las rampas en curva de doce por ciento (12 %), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros.
3. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
4. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro y los recorridos máximos de peatones serán no superiores a cuarenta y cinco (45) metros si el aparca-

miento dispone de dos salidas opuestas según fija la Norma Básica NBE-CPI o de veinticinco (25) metros si sólo existe una salida.

5. Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

6. En los garajes con superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciales, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y dispondrán de un acceso para peatones. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. En cualquier caso los recorridos máximos de peatones serán no superiores a cuarenta y cinco (45) metros si el aparcamiento dispone de dos salidas opuestas según fija la Norma Básica NBE-CPI o veinticinco (25) metros si sólo existe una salida.
7. Se autoriza la mancomunidad de garajes.
8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcortes correspondientes.

#### F) Altura libre de garajes.

La altura libre en los garajes será como mínimo de doscientos diez (210) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie.

#### G) Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

#### H) Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa. Se hará por patios o chimeneas exclusiva para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima.

Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- a) Para ventilación natural se dispondrá de un (1) metro cuadrado de sección de chimenea o de hueco vertical por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local.
- b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan, al menos, dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados se efectuará la instalación de detección de CO en sistemas de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno por cada quinientos metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

2. En edificios exclusivos para este uso podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes.

#### I) Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40 %) de aquéllos.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
3. Los garajes subterráneos bajo espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

#### J) Prevención incendios.

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención.

### Subsección 7. Dotación de parques y jardines públicos.

#### 2.5.44. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar la vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles, y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pomenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- b) Área ajardinada: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

#### 2.5.45. Parque urbanos.

1. Los parques mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquier de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.
3. Podrán disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5 %), de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.
4. Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. Contarán con la presencia del agua, al menos, en un cinco por ciento (5 %) de su superficie.

#### 2.5.46. Áreas ajardinadas.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan General.

#### 2.5.47. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b) Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre, tales como la petanca, los bolos, etcétera.
- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

#### 2.5.48. Acceso a los edificios desde los parques y jardines públicos.

Desde los espacios libres se podrán realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio o cualquier otra solución equiparable aprobada en el estudio de ordenación de las edificaciones, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

#### 2.5.49. Catálogo de especies arbóreas.

Toda actuación que afecte a la dotación de parques y Jardines Públicos se atenderá a lo determinado en el Catálogo de Especies Arbóreas.

En edificios de nueva planta para uso comercial la altura libre será de 3,50 metros. Para otros usos la altura libre mínima será de 3,00 metros.

##### — Ocupación:

La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante una ocupación del cuarenta por ciento (40 %) de la parcela edificable. La edificación bajo rasante (subterránea) podrá alcanzar hasta un 60 % cuando se destinen exclusivamente a garajes, instalaciones deportivas o instalaciones propias del edificio.

##### — Edificabilidad:

###### En parcela 1.1.

##### Coefficiente de edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre parcela edificable será de 96.000 metros cuadrados, lo que corresponde a un índice de 0,8563 metros cuadrados/metro cuadrado.

###### En parcela 1.2.

La edificabilidad neta sobre parcela edificable será de 50.000 metros cuadrados, lo que corresponde a un índice de 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

##### — Separación a linderos:

Los establecidos para estas tipologías.

En el nuevo caso del bloque abierto la nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela en alguno de los siguientes casos:

- A) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- B) La parcela está enclavada en una estructura parcelaria en que las edificaciones colindantes sean ya medianeras.
- C) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- D) En todo caso la edificación respetará el resto de las separaciones de linderos.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a los usos de jardín descubierta para uso exclusivo de los edificios, resultantes y aparcamiento.

Podrán instalarse en las mismas construcciones destinadas a portería y dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 metros y al-

tura de coronación 3,50 metros. Así como elementos destinados a la guarda de contenedores de basuras, cuyas características concretas se someterán a la aprobación municipal en cada caso.

##### — Protección del entorno:

Toda actuación en esta zona deberá justificar que no afecta a las áreas de protección ecológica o paisajística, ni el arbolado especialmente protegido, de conformidad con lo determinado en el Catálogo de Especies Protegidas. Se respetarán las masas arbóreas ligadas a las vaguadas, también de conformidad con lo determinado en el catálogo.

#### 3.1.3. Condiciones de uso.

##### • Uso predominante o principal.

Terciario.

Hospedaje.

Comercio.

Oficinas.

Salas de reunión.

Restauración.

##### • Uso compatible.

Dotacional.

Servicios urbanos.

##### • Zona residencial en vivienda colectiva, zona 2

#### 3.2.1. Tipología de la edificación: bloque abierto (BA).

#### 3.2.2. Condiciones de la edificación.

##### — Parcela mínima:

A efectos de reparcelación, parcelación y agregación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

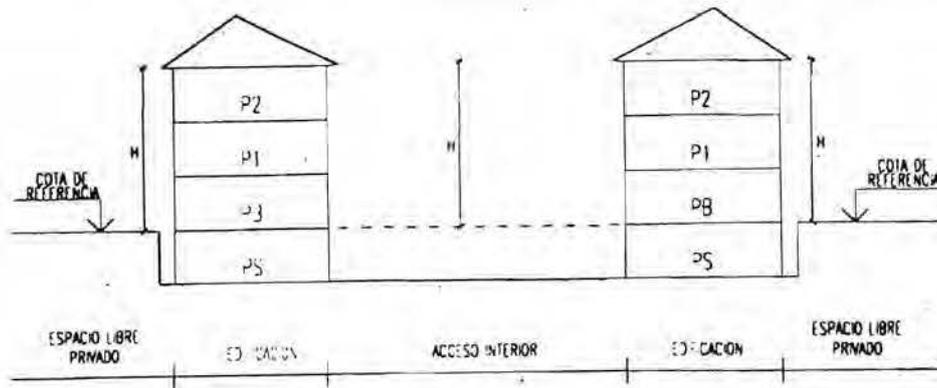
- A) La superficie de la parcela será igual o superior a 350 metros cuadrados.
- B) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros lineales.
- C) Diámetro mínimo inscrito será igual o superior a 15 metros lineales.
- D) Se podrán segregar parcelas inferiores a la indicada cuando se destinen exclusivamente a centros de transformación de energía eléctrica.

##### — Altura:

Tres plantas igual o menor a 10 metros.

En caso de accesos privados que se desarrollen por debajo de la rasante del viario oficial y de las de los espacios libres privados, la cota de referencia a efectos de medición de alturas será la de la prolongación de la rasante de dichos espacios libres privados en cada sección transversal de conformidad con el esquema adjunto.

Esquema:



— Ocupación:

La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante una ocupación del cuarenta por ciento (40 %) de la parcela edificable. La edificación bajo rasante (subterránea) podrá alcanzar hasta un 60 % cuando se destinen exclusivamente a garaje-aparcamiento, instalaciones deportivas privadas, instalaciones al servicio del edificio y trasteros vinculados a las viviendas resultantes.

— Edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad será el derivado de la aplicación de las condiciones urbanísticas del Plan.

Parcela m <sup>2</sup> s	Superficie de suelo m <sup>2</sup> s	Superficie construida m <sup>2</sup> c	Edificabilidad m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Número de viviendas Ud.
2.1	85.671	35.930	0.4193	178
2.2	50.691	22.880	0.4513	88
2.3	67.958	24.960	0.3672	96
2.4	80.865	34.810	0.4304	128
2.5	87.617	39.520	0.4510	152
Total	372.802	158.100	0.4241	642

— Separación a linderos:

Los establecidos para estas tipologías.

En el nuevo caso de bloque abierto la nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela en alguno de los siguientes casos:

- A) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- B) La parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las edificaciones colindantes sean ya medianeras.
- C) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- D) En todo caso la edificación respetará el resto de las separaciones de linderos.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a los usos de jardín descubierta para uso exclusivo de los edificios resultantes y aparcamiento.

Podrán instalarse en las mismas construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 metros y altura de coronación 3,50 metros. Así como elementos destinados a la guarda de contenedores de basuras, cuya características concretas se someterán a la aprobación municipal en cada caso.

— Protección del entorno:

Se respetarán las masas de arbolado periféricas a las parcelas, en caso de que las hubiera, enriqueciéndolas con ejemplares de nueva plantación, a fin de crear o mantener pantallas visuales vegetativas.

Toda actuación en esta zona deberá justificar que no afecta a las áreas de protección ecológica o paisajística, ni al arbolado especialmente protegido, de conformidad con lo determinado en el Catálogo de Especies Protegidas.

3.2.3. Condiciones de uso.

— Uso predominante:

- Residencial en vivienda colectiva.
- Residencial comunitario.
- Quedan prohibidos todos los demás usos.

• Zona residencial en vivienda unifamiliar, zona 3

3.3.1. Tipología de la edificación: Aislada: As. Categoría I y II.

3.3.2. Condiciones de la edificación.

— Tipo de la edificación: Aislada (AS). Categoría I.

Parcela mínima .....	2.500 m <sup>2</sup>
Ocupación .....	20 %
Edificabilidad .....	600 m <sup>2</sup> por cada parcela mínima 0,0945 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en edificabilidad global*
Altura .....	2 plantas
Altura .....	7,00 m
Fachada mínima parcela.	25 m
Número máximo de viviendas .....	210 unidades

— Tipo de edificación: Aislada (AS). Categoría II-1.

Parcela mínima .....	1.000 m <sup>2</sup>
Ocupación .....	20 % *
Edificabilidad .....	0,1494 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> *
Altura .....	2 plantas
Altura .....	7,00 m
Fachada mínima parcela .....	15 m
Número máximo de viviendas .....	71 unidades

— Tipo de edificación: Aislada (AS). Categoría II-2.

Parcela mínima .....	1.000 m <sup>2</sup>
Ocupación .....	20 % *
Edificabilidad .....	0,1426 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> *
Altura .....	2 plantas
Altura .....	7,00 m
Fachada mínima parcela .....	15 m
Número máximo de viviendas .....	52 unidades

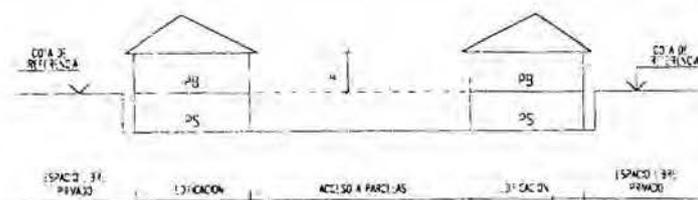
\* Ver condiciones específicas.

**— Altura:**

~~Para la categoría I, la altura de la fachada de acceso será de 4,00 metros y deberá conservarse en las fachadas laterales hasta 4,00 metros de la esquina formada por las mismas.~~

La altura de cumbre no superará los 9 metros, medidos en el punto medio de la fachada de acceso y a partir de su contacto con el terreno.

En caso de accesos privados que se desarrollen por debajo de la rasante del viario oficial, y de la de los espacios libres privados, la cota de referencia a efectos de medición de alturas, será la de la prolongación de la rasante de dichos espacios libres privados en cada sección transversal de conformidad con el esquema adjunto.



**— Ocupación:**

La ocupación se aplicará sobre la totalidad del suelo destinado a este uso, o sea sobre la parcela edificable más la parte proporcional de zona verde y deportiva privada y viales privados que registralmente le correspondan.

**— Edificabilidad:**

La edificabilidad se aplicará sobre la totalidad de suelo destinado a este uso, o sea sobre la parcela edificable más la parte proporcional de zona verde y deportiva privada y viales privados que registralmente le correspondan.

**— Condiciones de parcelación:**

En caso de agrupación o reparcelación, cada parcelación aportará al resultado final la edificabilidad de que disponga, de tal modo que si varía el número de parcelas, variará proporcionalmente la edificabilidad asignada a las parcelas resultantes.

Ejemplo: la agrupación de tres parcelas y posterior segregación en dos implicará que estas dos últimas dispondrán de la edificabilidad de las tres originales en relación directamente proporcional a su superficie. Para una agregación de tres parcelas y posterior segregación en dos la edificabilidad por parcela resultante será de:

$$\frac{3 \text{ parcelas} \times 600 \text{ m}^2}{2 \text{ parcelas}} = 900 \text{ m}^2 \text{ por parcela resultante}$$

No podrán efectuarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en fincas que incumplan los mínimos establecidos, así como las dimensiones mínimas en su lindero frontal.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima del lindero frontal.

Previamente a la licencia de edificación, será necesaria la tramitación del correspondiente proyecto de parcelación. Cualquier proyecto de parcelación o modificación de los mismos deberá justificar el cumplimiento del número máximo de viviendas asignado a cada zona.

Se evitará la creación de parcelas que tengan más del 60 % de su superficie ocupada por masas de pinares.

El proyecto de parcelación conservará las masas arbóreas ligadas a las vaguadas.

Se respetarán las masas de arbolado periféricas a las parcelas, en caso de que las hubiere, enriqueciéndolas con ejemplares de nueva plantación a fin de crear o mantener pantallas visuales vegetativas.

**— Separación de linderos:**

Se especifica en cada tipología.

**— Protección del entorno:**

Toda actuación en esta zona deberá justificar que no afecta a las áreas de protección ecológica o paisajística, ni al arbolado especialmente protegido, de conformidad con lo determinado en el Catálogo de Especies Protegidas.

**3.3.3. Condiciones de uso.**

**— Uso predominante:**

Residencial en vivienda unifamiliar.  
Quedan prohibidas todas las demás.

**• Zona deportiva privada, zona 4**

Corresponde al área señalada como tal en los planos de ordenación.

**— Altura:**

La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación, sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

En caso de instalaciones singulares que por sus especiales circunstancias puedan superar la altura máxima de referencia, deberá presentarse para su aprobación un estudio de impacto ambiental mediante maquetas, perspectivas o sistemas similares.

**— Ocupación:**

La edificación cubierta no podrá rebasar en plantas sobre rasante una ocupación del 60 % de la parcela edificable para todas las instalaciones, incluso las descubiertas.

Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25 %) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.

**— Edificabilidad:**

Se le dota de una edificabilidad de 5.500 metros cuadrados, lo que supone un índice de edificabilidad de 0,07572 sobre parcela edificable, asignable a instalaciones cubiertas estables, a viviendas y estancias para el personal de vigilancia, a oficinas necesarias para la administración de la actividad y a centros sociales de reunión y ocio.

**— Parcela mínima:**

A efectos de reparcelación, parcelación y agregación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) La superficie de la parcela será igual o superior a 5.000 metros cuadrados.
- B) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros lineales.
- C) Diámetro mínimo inscrito será igual o superior a 15 metros lineales.
- D) Se podrán segregar parcelas inferiores a la indicada, cuando se destinen exclusivamente a centros de transformación de energía eléctrica.

— Separación a linderos:

Toda edificación deberá separarse tres metros del lindero de la parcela.

— Protección del entorno:

Toda actuación en esta zona deberá justificar que no afecta a las áreas de protección ecológica o paisajística, ni al arbolado especialmente protegido, de conformidad con lo determinado en el Catálogo de Especies Protegidas.

— Usos:

Se pueden desarrollar en la misma actividades deportivas diversas, tales como club hípico, campo de golf, club de tenis y todas aquellas relacionadas con las mismas como club social, vestuarios, restaurante, etcétera...

● **Zona espacios libres. Verde público, zona 5**

— Zona de aplicación:

El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en contacto con el medio natural.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y usos públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y, en general, las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etcétera, estando supeditadas estas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes:

- a) Justificación de la necesidad de establecimiento.
- b) Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

Ocupación .....	1 %
Altura .....	4,00 metros
Volúmenes .....	0,01 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores.

— Protección del entorno:

Toda actuación en esta zona deberá justificar que no afecta a las áreas de protección ecológica o paisajística, ni al arbolado especialmente protegido, de conformidad con lo determinado en el Catálogo de Especies Protegidas.

● **Zona equipamientos escolares, zona 6**

3.4.1. Ambito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en todas las parcelas destinadas a equipamientos escolares.

En la parcela de uso consolidado, Instituto Veritas, no afectará a las edificaciones existentes a los efectos de posibles situaciones de fuera de ordenación.

3.4.2. Tipo de edificación.

Será de aplicación la tipología denominada como bloque abierto, entendiéndose como tal aquella en que la edificación se dispone, en bloques aislados entre sí separados por espacios libres, con las siguientes condiciones específicas:

El retranqueo de las edificaciones a las alineaciones exteriores será como mínimo de 3,00 metros.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de 3,00 metros, debiendo además guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques será igual a la altura.

La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior a los siguientes casos:

1. Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro, tenga en planta una longitud inferior a 12,00, metros.
2. De los bloques a linderos con otras parcelas.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente al de mayor altura.

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 6,00 metros ni a 3,00 metros de los linderos.

No obstante lo dicho en los apartados anteriores, los bloques podrán unirse mediante porches abiertos destinados a zonas de juegos y circulación.

La dimensión total del bloque, o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 100 metros lineales, sin perjuicio de lo establecido en el punto siguiente.

El ancho máximo de los bloques será de 30,00 metros. No obstante, podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados de uso singular, no pudiendo en dicho caso superar ni la longitud ni el ancho los 50,00 metros.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45°, podrá aprovecharse como área habitable una superficie no mayor del 50 % de la planta cubierta, siempre que la altura mínima en los paramentos verticales no sea inferior a 1,80 metros. La edificabilidad resultante será computada.

La altura máxima de cumbre no será superior a 5,00 metros por encima de la altura máxima permitida.

En el caso de cubierta plana podrá admitirse un aprovechamiento equivalente al del apartado anterior y con las mismas condiciones en concepto de ático retranqueado.

3.4.3. Condiciones de la edificación.

Parcela mínima .....	5.000 m <sup>2</sup> . para nuevos centros
Ocupación máxima .....	40 %

Además de ello se podrá ocupará hasta un máximo del 10 % destinados a porches abiertos para zonas de juegos y circulación.

Se deberá garantizar que, al menos, el 30 % de la parcela se destine a zonas de juegos, deportes y recreo.

Edificabilidad máxima .....	0,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima .....	3 plantas y 10,00 m de altura

Aparcamientos:

En los colegios de nueva plantación se preverá en el interior de la parcela una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados construidos.

Igualmente, y además de ello, se dispondrán en el interior de las parcelas áreas para la subida y bajada de los escolares con plenas garantías de seguridad.

En los colegios existentes se deberán tender a la consecución de dichos objetivos de la medida que los casos concretos la permitan.

— Protección del entorno:

Toda actuación en esta zona deberá justificar que no afecta a las áreas de protección ecológica o paisajística, ni al arbolado especialmente protegido, de conformidad con lo determinado en el Catálogo de Especies Protegidas.

• Zona Servicios de infraestructuras, zona 7

— Norma de aplicación:

El uso fundamental de esta zona es la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras; tales como suministro de energía, saneamiento, instalaciones de almacenaje y manipulación de basuras, etcétera

7.1.1. Condiciones de la edificación.

— Parcela mínima:

A efectos de reparcelación, parcelación y agregación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) La superficie de la parcela será igual o superior a 350 metros cuadrados.
- B) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros lineales.
- C) Diámetros mínimo inscrito será igual o superior a 15 metros lineales.
- D) Se podrán segregar parcelas inferiores a la indicada, cuando se destinen exclusivamente a centros de transformación de energía eléctrica.

— Altura:

Una planta y 4,00 metros.

— Ocupación:

La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante una ocupación del 30 % de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante (subterráneas) podrá alcanzar hasta un 50 % de la parcela edificable.

— Edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad para instalaciones cubiertas será el 0,30 metros cuadrados/metro cuadrado de la parcela edificable. Esta edificabilidad, por las características del uso, no tiene carácter de edificabilidad lucrativa.

— Protección del entorno:

Toda actuación en esta zona deberá justificar que no afecta las áreas de protección ecológica o paisajística, ni al arbolado especialmente protegido, de conformidad con lo determinado en el Catálogo de Especies Protegidas.

• Zona equipamiento público-social, zona 8

8.1.1. Tipología de edificación: bloque abierto (BA).

8.1.2. Condiciones de la edificación.

— Parcela mínima:

A efectos de reparcelación, parcelación y agregación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) La superficie de la parcela será igual o superior a 350 metros cuadrados.
- B) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros lineales.
- C) Diámetro mínimo inscrito será igual o superior a 15 metros lineales.
- D) Se podrán segregar parcelas inferiores a la indicada, cuando se destinen exclusivamente a centros de transformación de energía eléctrica.

— Altura:

Tres plantas igual o menor a 11,50 metros.

En edificios de nueva planta para uso comercial la altura libre será de 3,50 metros. Para otros usos la altura libre mínima será de 3,00 metros.

— Ocupación:

La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante una ocupación del cuarenta por ciento (40 %) de la parcela edificable. La edificación bajo rasante (subterránea) podrá alcanzar un 60 % cuando se destinen exclusivamente a garajes, instalaciones deportivas o instalaciones propias del edificio.

— Edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad será de 0,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela edificable.

— Separación a linderos:

Los establecidos para estas tipologías.

En el nuevo caso del bloque abierto la nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela en alguno de los siguientes casos:

- A) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- B) La parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las edificaciones colindantes sean ya medianeras.
- C) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- D) En todo caso la edificación respetará el resto de las separaciones de linderos.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a los usos de jardín descubierto para uso exclusivo de los edificios resultantes y aparcamiento.

Podrán instalarse en las mismas construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 metros y altura de coronación 3,50 metros. Así como elementos destinados a la guarda de contenedores de basuras, cuyas caracte-

rísticas concretas se someterán a la aprobación municipal en cada caso.

— Protección del entorno:

Toda actuación en esta zona deberá justificar que no afecta a las áreas de protección ecológica o paisajística, ni al arbolado especialmente protegido, de conformidad con lo determinado en el Catálogo de Especies Protegidas.

8.1.3. Condiciones de uso.

— Uso predominante o principal:

Dotacional en todas sus categorías.

Servicios urbanos.

Madrid, octubre de 1996.—El arquitecto (firmado).—La Junta de Compensación Somosaguas Sur (firmado).

Pozuelo de Alarcón, a 28 de noviembre de 1996.—El alcalde (firmado).

### SERRANILLOS DEL VALLE

#### URBANISMO

Aprobados inicialmente por el Pleno de este Ayuntamiento, con fecha 27 de junio de 1996, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del SAU-1, "La Pradera", de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, y expuestos al público sin que se hayan presentado reclamaciones o alegaciones, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de septiembre de 1996 han sido aprobados definitivamente.

Contra dicha resolución, que agota la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo, previa comunicación a este Ayuntamiento, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Serranillos del Valle, 29 de noviembre de 1996.—El alcalde, Evelio Fernández Fernández.

(L.—9.073/96)

(02/5.836/96)

### TORREJON DE ARDOZ

#### ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 19 de noviembre de 1996, aprobó definitivamente, y por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, y no habiéndose presentado alegaciones, la modificación del Reglamento Orgánico Municipal, en los términos que se indican:

La promulgación posterior de la Ley de Contratación 13/1995 y otras disposiciones que la vida municipal viene demandando

aconsejan las ampliaciones y modificaciones que a continuación se detallan:

— Introducción al articulado del cumplimiento de las Normas Complementarias de Funcionamiento de la Comisión de Vigilancia de la Contratación.

— Del alcalde.

Las modificaciones presupuestarias se realizarán acorde con lo establecido en la legislación de las Haciendas Locales y las Bases Presupuestarias en vigor en cada momento.

— De los órganos complementarios y autónomos municipales.

En los órganos complementarios y autónomos del Ayuntamiento podrán estar representados los diferentes grupos de la Corporación de forma unipersonal, pero con el voto ponderado de su representación corporativa, cuando así lo apruebe el Ayuntamiento Pleno en cada caso y ocasión.

Torrejón de Ardoz, a día 27 de noviembre de 1996.—El alcalde-presidente, Julián López Jiménez.

(L.—9.529/96)

(02/6.129/96)

### VALDEMORILLO

#### URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria de fecha 14 de noviembre de 1996 ha aprobado inicialmente el Estudio de Detalle de la UA-4, promovido por doña Teresa Rufo López.

Lo cual se expone al público por plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID a efectos de alegaciones y demás procedentes, estando el expediente a disposición del público durante dicho plazo en la Secretaría Municipal, en horas de oficina.

Valdemorillo, a 29 de noviembre de 1996.—La alcaldesa, María Pilar López Partida.

(L.—9.946/96)

(02/6.391/96)

### VILLANUEVA DE LA CAÑADA

#### LICENCIAS

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 30 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y 4.º-4 de Instrucción de 15 de marzo de 1963, se hace público que por "Repsol Butano, Sociedad Anónima", se ha solicitado licencia de instalación y puesta en funcionamiento para el ejercicio de la actividad de depósito de gas licuado de propano en la finca sita en la calle Jacinto Benavente, número 3-3 bis-5, que se tramita amparada por el expediente número 54/96.

Durante el plazo de diez días, quien se considere afectado de algún modo por la actividad podrá formular ante esta Alcaldía las observaciones pertinentes.

Villanueva de la Cañada, a 27 de noviembre de 1996.—El alcalde, Luis M. Partida.

(L.—9.803/96)

(02/6.342/96)