



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 en Arroyo de la Luz. (2008062135)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de abril de 2008, adoptó la siguiente Resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28.9, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28.9, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Arroyo de la Luz no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida, en principio, por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los arts. 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los arts. 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 1 epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Regulatoras.



Contra esta Resolución, que es definitiva, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13.7, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 24 de abril de 2008, las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector n.º 1 quedan redactadas como sigue:

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las presentes ordenanzas de la edificación comprenden la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del Sector 1 de las NNSSMM de Arroyo de la Luz, desarrollando y concretando sus normas urbanísticas en el espacio delimitado por dicho Sector.

Para este Sector se aplicarán las siguientes Condiciones Generales de Aprovechamiento. En todo lo no regulado en estas ordenanzas se estará a lo dispuesto en las vigentes NNSSMM de Arroyo de la Luz.

1.1. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 1. Objeto.

En este artículo se establecen las limitaciones a que han de ajustarse las edificaciones, así como la forma de precisar y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene de la edificación; sin perjuicio de las disposiciones de igual rango o superior y de las determinaciones pormenorizadas contenidas en estas Normas en relación con los usos urbanos.

Artículo 2. Tipos de edificación.

El tipo de edificación de cada porción concreta del suelo se establece en la planimetría por medio de alineaciones que lo delimitan y categorías de Ordenanzas que determinan las dimensiones o relación entre dimensiones que miden el aprovechamiento, así como las cantidades máximas de las mismas que corresponden al tope de aprovechamiento.



Con carácter general se establecen los tipos siguientes:

- a) Edificación de uso mixto, (residencial + terciario) de varias plantas, ocupando el perímetro de las manzanas o parcelas (B+3).
- b) Edificación predominantemente residencial de baja altura (B+1).
- c) Edificación destinada exclusivamente a equipamiento y dotaciones.

Artículo 3. Solar, parcela y ocupación de parcela.

- a) Solar: la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

- 1.º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

- 2.º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

- 3.º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

- 4.º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

- b) Parcela edificable o neta: Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, cumpliendo siempre las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas.

La parcela mínima es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones con la menor superficie admisible o las menores dimensiones admisibles, dimensiones o superficies fijadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y el presente documento.

- c) Ocupación: Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación.

A efectos de computo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento. Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar, bajo rasante, el cien por cien de su parcela.

Se expresará en términos porcentuales respecto al total de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 4. Alineaciones.

Son las líneas, reflejadas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, que establecen sobre el terreno los límites definidores de la separación bien del suelo de dominio o uso públicos y del susceptible de aprovechamiento lucrativo, bien —dentro del primero— del sujeto a otros usos globales y del sujeto a la calificación de espacios libres, bien —dentro del segundo— de los sujetos a diversos usos globales u ordenanzas o del constitutivo de la parcela en su integridad y el susceptible dentro de ella, de ser ocupado por la edificación.

- a) Alineaciones oficiales: son las líneas que delimitan dentro del suelo urbano y/o urbanizable aquél que es susceptible de un determinado aprovechamiento urbanístico.

Estas alineaciones acotan siempre ámbitos continuos y cerrados, calificados con un uso determinado y sujetos a la correspondiente Ordenanza.

Las alineaciones oficiales se subdividen en dos clases:

- a.1. Alineaciones Principales: Son las que delimitan y separan el suelo con aprovechamiento lucrativo del suelo de dominio y uso público.
- a.2. Alineaciones Secundarias: Son aquellas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza.

Son alineaciones secundarias las alineaciones interiores a las principales que delimitan, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.

- b) Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios viarios o libres existentes de dominio y uso públicos.
- c) Alineaciones obligatorias: son las alineaciones que han de tomarse como líneas de edificación forzosa según la Ordenanza correspondiente.

Artículo 5. Rasantes.

- a) Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en el documento de Ordenación Detallada.
- b) Rasante del terreno: Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso en que éste por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Artículo 6. Retranqueos.

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrán fijar también a los restantes linderos de la parcela.

- a) Retranqueo a fachada. Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.



- b) Retranqueo a lindero. Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación; fachadas o medianeras.
- c) Chaflán. Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

Artículo 7. Frente de solar.

Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la parcela el acceso principal.

- a) Frente mínimo. Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las normas particulares de cada zona
- b) Frente máximo. En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 8. Fondo de solar.

Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle.

- a) Fondo máximo de parcela. En las zonas que se indiquen podrá fijarse un fondo máximo de parcela por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

Artículo 9. Fondo edificable.

Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.

- a) Fondo máximo edificable. Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela establecida bien en las Claves de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrolle el presente documento de ordenación detallada.

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, excepto cuando excepcionalmente se indicase lo contrario o acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo.

Artículo 10. Alturas.

Las alturas máximas permitidas en cada parcela aparecen en las fichas técnicas que forman parte de la documentación del Plan Parcial.



La altura de B+3 definida para la tipología edificatoria, vivienda plurifamiliar en bloque se ha definido basado en varios motivos:

- El PIR desarrollado junto a nuestro Sector, define una altura máxima de B+3. Dada la continuidad de los dos sectores, se pretende conseguir una imagen de esta parte de la ciudad, homogénea. Las parcelas con altura B+3, del citado PIR están enfrentadas a las definidas como "BA", en el Plan Parcial.
- La viabilidad económica de los bloques en altura; mantenimiento ascensores.
- La no definición de la altura máxima en las fichas de las NNSS para el suelo urbanizable y a la potestad del Plan Parcial de definir las características de la edificación según los artículos 49.2 y 59.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

a) **Altura de la edificación:** Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, al plano de cubierta, medida en el punto medio de la fachada. A los efectos de la aplicación de la correspondiente Ordenanza, se establecen dos sistemas de determinación de la altura de la edificación: por metros totales y por número de plantas.

Cuando la altura se ordena sólo por número de plantas, y en ausencia de otra determinación de la ordenanza de aplicación, se entenderá, para los edificios de una sola planta, un máximo de 4,00 metros y para los edificios de más de una planta, un máximo total a razón de 4,00 metros para la planta baja y 3 metros por cada planta más, incluidos sus forjados.

No podrá haber variaciones, en los extremos de fachada o fachadas a calle, superiores a 1,50 m sobre la altura máxima permitida. En caso de superarse el límite anterior habrá de escalonarse la edificación de forma que se cumpla en cada uno de los tramos.

En edificación exenta, la altura máxima se medirá desde el terreno en contacto con la edificación en todo su perímetro, en las condiciones anteriores.

b) **Cómputo de alturas:**

b.1. La altura de la edificación se medirá sobre el plano de fachada en el tramo comprendido entre la intersección de los planos de cubierta (inferior de alero o de cara inferior de forjado de cubierta) y de suelo (rasante de terreno). En el caso de que el plano de suelo no fuera horizontal, la altura de la edificación será la distancia entre el punto más bajo del plano del suelo y el plano de cubierta.

b.2. En los patios cuya altura se reglamente en la Ordenanza, se efectuará la medición de altura máxima del edificio desde el nivel del piso de la planta más baja con huecos de iluminación, soleamiento o ventilación al patio hasta el remate superior de paramento exterior del mismo.

b.3. En las Ordenanzas en que la alineación oficial no sea obligatoriamente línea de edificación, la altura máxima habrá de medirse en cada paramento exterior desde la cota del terreno.

c) **Altura libre de piso mínima:** se entiende por tal la distancia entre la cara del pavimento terminado y la del techo de una misma planta; con carácter general se establece un



mínimo de 2,50 m, que para garajes y aparcamientos será de 2,20 m, con las salvedades que se determinan en las ordenanzas individuales de los usos.

- d) Altura de la edificación abierta, aislada, exenta o unifamiliar: la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.
- e) Construcciones permitidas por encima de la altura: Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45º trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

Las construcciones por encima de la altura solo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros sin iluminación natural individual, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cumbrera no podrá exceder de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

Estas condiciones volumétricas regirán para la construcción de áticos destinados a vivienda:

Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30º debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca más de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal. Se permite situar habitaciones vivideras bajo esta cubierta.

En todo caso deberá resolverse en la composición y materiales de alzados el adecuado tratamiento de chimeneas y aparatos de ventilación en concordancia con la composición del edificio y las condiciones del enclave en el que se ubique, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de su legislación específica.

- f) Entreplantas: En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más de 50% de la superficie del local; deberán retranquearse siempre de la fachada o alineación 3 metros como mínimo y tendrán su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa, no permitiéndose su funcionamiento independiente de dicho local.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros, ni inferior a 2,50 metros por debajo de la misma.

- g) Semisótano y sótano: Salvo que se destine al aparcamiento de vehículos, la planta que tenga su piso en parte o totalmente bajo la rasante del terreno y su techo parcialmente sobre dicha rasante se considerará como semisótano y su altura libre mínima no será inferior a 2,50 m. La planta situada bajo la rasante debajo de la planta baja o el semisótano, si la hubiera, será considerada sótano y su altura libre mínima no será inferior a 2,25 m.

Se permite la ocupación del 100% de la parcela para la construcción de sótanos o semisótanos.

Artículo 11. Superficies.

- a) Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos. Los aparcamientos subterráneos, en los



espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.

- b) Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.
- c) Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, no contabilizando la superficie de voladizos, y en el caso de terrazas cubiertas al 50%.

Artículo 12. Edificabilidad.

Son los coeficientes que indican la máxima edificación permitida, medida como relación entre la superficie de suelo edificable, parcela o solar, y la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas, expresado respectivamente en m^3/m^2 o en m^2/m^2 .

Salvo especificación en contrario, la medición de la edificabilidad total se hará sobre el suelo definido por alineaciones.

- a) Edificación computable: para medir la superficie total construida, a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación en distintas plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante de alineaciones o de la rasante del terreno si no es forzosa la edificación sobre alineación. Se computará la superficie de las plantas en las que la altura de la cara superior del forjado de techo con respecto a la rasante supere 1,00 metros, medida en cualquier punto; no computándose en caso contrario.

Se computarán en la superficie construida los cuerpos de edificación caso de permitirse que sobresalgan en relación con las alineaciones oficiales, así como las terrazas cubiertas cuando estén cerradas en tres de sus lados.

No podrá descontarse, en el caso del alojamiento, compartimentado horizontalmente, la red de accesos definida por la Ordenanza de dicho uso.

No serán computables los soportales en planta baja, siempre que cumplan la condición del espacio urbano exterior y accesible.

Artículo 13. Espacio jardín privado.

Es la parte no edificable de la parcela. Podrá destinarse, en una proporción libre a vías, accesos a garajes y aparcamientos, conceptuándose el restante como espacio libre.

Artículo 14. Entrantes, salientes y vuelos.

- a) Generalidades:

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes mínimos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá



ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos, salvo determinación en contrario.

2. No se permitirán voladizos a patios de manzana.
3. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.
4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.
5. En ningún caso se permitirán la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m de las líneas de medianería.

b) Cuerpos volados cerrados.

1. Los salientes permitidos según el ancho de calle en edificación cerrada serán como mínimo los siguientes:
 - Calles o distancias de 25 m o más: 1,20 m.
 - Calles o distancias de 20 m hasta 25: 1,00 m.
 - Calles o distancias de 10 m hasta 20: 0,80 m.
 - Calles o distancias menores de 10 m: no se permiten.

El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

2. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 m.

c) Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 m.

d) Limitaciones de los voladizos.

No podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,00 m sobre el nivel de la acera medida en el punto más desfavorable y el saliente deberá quedar remetido 0,20 m como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

En edificaciones con fachadas en esquina podrán unirse los voladizos correspondientes a cada una de ellas.



e) Aleros y cornisas.

El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

f) Marquesinas y toldos.

1. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.
2. En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

Artículo 15. Servicios, instalaciones y accesorios de la edificación.

- a) Todo edificio deberá contar en su interior con red y servicio de agua corriente potable, energía eléctrica, red y servicios de desagüe de aguas pluviales y negras y, en los casos pertinentes, además, con ascensores y montacargas, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en la legislación vigente y lo establecido en las normas contenidas en las presentes Ordenanzas.
- b) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, gas, teléfono, antenas de televisión, etc., deberán cumplir con la legislación vigente, debiendo quedar asegurada su integración en el edificio de modo tal que no afecte desfavorablemente a su seguridad y composición. Se prohíbe la ubicación en fachada a vía pública de tendederos de ropa. Las unidades condensadoras climatizadoras deberán alojarse en espacios fuera del plano principal de fachada, preferentemente en terrazas, tendederos u otra solución que impida su vista directa desde el exterior.
- c) Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación central y siempre que no resulten afectados ni los espacios libres de uso público, ni la composición y seguridad de las edificaciones.
- d) Cartería: todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes, incluido un buzón para el cartero, y situados en las zonas de uso común, de fácil acceso e integrados en el diseño del ámbito en el que se ubiquen.
- e) Números de gobierno: será obligatorio el señalamiento de las fincas urbanas con el número de gobierno que les corresponda en la vía en la que se sitúen, debiendo ser perfectamente visible durante el día y la noche.
- f) Estacionamiento obligatorio de vehículos: toda edificación deberá contar en la superficie de la parcela, plantas bajas o sótanos, con las correspondientes plazas de estacionamiento en el momento de finalizar las obras de edificación y en la proporción mínima de una plaza por cada vivienda.



- g) Condiciones de las instalaciones: cualesquiera instalaciones y servicios que se ubiquen en la edificación o sus proximidades deberán cumplir las disposiciones vigentes y en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, garantizando tanto al vecindario o usuarios de la edificación, como a los viandantes la inexistencia de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 16. Conservación de instalaciones, servicios, parques, jardines y espacios libres.

- a) Los espacios libres y zonas ajardinadas, así como las instalaciones y los servicios de toda clase de dominio y uso públicos, que deban cederse al Ayuntamiento, habrán de construirse o realizarse de conformidad y con las condiciones de calidad previstas en la normativa de aplicación, la ordenación urbanística y el pertinente proyecto de urbanización y entregarse al Ayuntamiento en perfecto estado y, en su uso debido y normal funcionamiento.
- b) Los servicios, instalaciones, espacios libres y zonas ajardinadas que sean de propiedad privada deberán ser conservados, vigilados y, en su caso, reparados por sus propietarios, de acuerdo con las presentes Ordenanzas y las disposiciones vigentes.

1.2. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 17. Usos de la edificación.

A efectos de las presentes ordenanzas se clasifican los usos del siguiente modo:

- Aparcamiento y servicios del automóvil
- Residencial.
- Industrial.
- Comercial.
- Oficinas.
- Equipamiento: Cultural, espectáculos, salas de reunión, sanitario, religioso y deportivo.

Artículo 18. Disposiciones generales.

1. Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que sean compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en el apartado específico de cada uso.
2. Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, de reforma y de cambio de uso.
3. La obligatoriedad en el cumplimiento de estas normas se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de otros organismos y les fuesen de aplicación y cualquier otra de legislación sectorial que sea de aplicación según el uso concreto.
4. Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en fincas o locales, cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la calificación urbanística de que le otorgan las NNSSMM.



5. Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, y elementos que modifiquen la escena urbana. A este efecto, se verificará el cumplimiento de la normativa de aplicación mencionada en el apartado 3.

Artículo 19. Uso de aparcamiento y servicios del automóvil.

- a) Se define como uso de aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, y los dedicados a su servicio como venta de suministros y repuestos.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, así como los depósitos y locales para la venta o reparación de automóviles.

- b) Clasificación. A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

- Grupo I. Aparcamiento en bajos, sótanos o anexo a edificios con otro uso.
- Grupo II. Talleres del automóvil.
- Grupo III. Estaciones de servicio.

- c) Condiciones de los locales. A los efectos de cumplimiento de la capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto del local destinado a aparcamiento-garaje graficará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

- Altura libre mínima: Será superior a 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose descuelgues de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2,00 metros.
- Plaza de aparcamiento. La definida, por la normativa vigente que establece las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.
- Accesos: El definido, por la normativa vigente que establece las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.
- Rampas y vías de reparto: Las definidas por la normativa vigente que establece las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.
- Ventilación: 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. La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades.



- Evacuación de aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje. Los grupos II y III dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas.
- Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego.
- Aseos: Los garajes-aparcamientos de más de 500 metros cuadrados y los talleres dispondrán de un retrete con lavabo.

d) Condiciones particulares de los talleres de automóvil.

Además de las condiciones generales y disposiciones legales vigentes de aplicación cumplirán las siguientes:

- Dispondrán, dentro del local, de una plaza aparcamiento perfectamente acotada, por cada 25 m² de taller, con un mínimo de dos plazas.
- En los locales situados en planta baja de edificios de viviendas la potencia instalada no excederá de 25 C.V., para potencias mayores deberán ubicarse en edificios con uso exclusivo.

Artículo 20. Uso residencial.

- a) Se define el uso residencial como aquel destinado a la vivienda temporal o permanente de personas.
- b) Clasificación. Se establecen en función de los grados de intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:
- Grupo I: Vivienda colectiva. Se entiende por tal la situada en un edificio con acceso común, para varias residencias, en régimen de propiedad horizontal.
 - Grupo II: Vivienda unifamiliar. Se entiende por tal la situada en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado, o adosado.
 - Grupo III: Residencial-hoteler. Es el correspondiente a aquellos edificios para residencia de personas de carácter público o privado, y agrupados en la rama de hostelería y otros usos residenciales de carácter docente (internados, residencias de estudiantes, etc.) o asistencial (residencia de ancianos o niños). Se incluye en este grupo el uso de residencial móvil tipo camping.
- c) Condiciones y programa mínimo en viviendas. Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en la normativa vigente que establece las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

**Artículo 21. Uso industrial.**

- a) Definición y clasificación. Es el correspondiente a los establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas o derivados de éstas, su posterior transformación, su almacenaje, envasado, reparación, transporte y distribución de dichos productos.

Dentro del uso industrial, se establecen los siguientes grupos:

- 1.º) Artesanas.
- 2.º) Pequeña o taller.
- 3.º) Ligera.

- b) Localización de las actividades: A efectos de incompatibilidad de uso industrial se establecen de acuerdo con el emplazamiento relativo de la vivienda y la industria las siguientes situaciones:

- A. En edificio de vivienda en planta de piso.
- B. En edificio de vivienda, en planta baja o anexo a vivienda unifamiliar.
- C. En edificios industriales exentos en zonas de uso preferentemente residencial.

En el cuadro adjunto se fijan las condiciones de compatibilidad y los límites máximos de potencia y superficie para cada categoría y situación consideradas:

SITUACIÓN	TIPO DE INDUSTRIA		
	ARTESANA	PEQ. TALLER	LIGERA
Edificio viviendas planta piso	5 C.V. 50 m ²	No autorizada	No autorizada
Edificio viviendas en planta baja o anexo vivienda unifamiliar	10 C.V. 200 m ²	15 C.V. 200 m ²	No autorizada
Edificio industrial exclusivo e independiente en zona residencial	50 C.V. 500 m ²	50 C.V. 500 m ²	No autorizada

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente las necesidades clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas no podrán instalarse a menos de la distancia que señala dicho reglamento del núcleo de población más próximo, o de zonas calificadas como residenciales o de equipamiento.

- c) Condiciones generales: Corresponde al Ayuntamiento la facultad de concesión de licencias para la instalación, apertura y funcionamiento de cualquier clase de industria así como la comprobación y vigilancia del cumplimiento de la normativa vigente.



- Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y las condiciones que se establecen en la presente normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.
- En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda.
- La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Se computará la superficie de las oficinas y zonas de exposición y venta que deberán tener acceso independiente de los locales destinados a uso industrial.
- Se dispondrán aseos para los trabajadores, con un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha: un aseo completo hasta 200 m², incrementándose una unidad de aseo por cada 500 m² construidos o fracción.

d) Condiciones de accesos y construcción.

- Las escaleras y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de un metro.
- Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.
- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las maquinarias y aparatos y se expresará en caballos de vapor (C.V.). No computará la de iluminación, instalaciones de aire acondicionado, ni ventilación.
- Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido al saneamiento general, habrán de ser sometidas a un proceso de depuración adecuado, que cumpla las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Municipal, deberán ser trasladados directamente a un vertedero autorizado, por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 22. Uso comercial.

- a) Se define como uso comercial el desarrollado en locales de servicio público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías y servicios comprendidos en las agrupaciones 64 (comercio al por menor) y 97 (servicios personales) y en los grupos 671 y 679 (reparaciones de artículos eléctricos para el hogar y otros bienes de consumo) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) de 1975, así como las sucursales bancarias.

Así mismo, se considera uso comercial el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que, perteneciendo a la categoría primera de dicho uso (ver art.



anterior) la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25 por ciento de la total cubierta afecta a la actividad.

También se considera uso comercial el de prestación de servicios relacionados con la hostelería, venta directa al público de bebidas y comidas, con o sin espectáculos.

b) Se establecen tres grupos dentro del uso comercial:

Grupo I: Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco (Grupo 641 de la C.N.A.E.), en local menor de 150 m². Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor (Grupos 642 a 647, y los 671 y 679), los servicios personales (Agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 250 m².

Grupo II: Comercio mixto al por menor en grandes superficies (Grupo 648) con locales mayores de 250 m² en pasajes, galerías o mercados.

Grupo III: Establecimientos hosteleros:

a) Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos (652).

b) Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos (Rúbrica 651 y 653).

c) Condiciones de los locales. Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente en cuanto les fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.
- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- En caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2,60 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1,00 metros.
- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

Por cada 200 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m² y/o 10 empleados, se instalarán con absoluta independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial. Se exceptúa el grupo III, en el que se dispondrán 2 aseos (hombres y mujeres) para locales de más de 50 m².



Por cada 50 m² de local, se proveerá una chimenea de ventilación estática, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.

Artículo 23. Uso de oficinas.

- a) Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, profesionales y despachos privados. Según la C.N.A.E., este uso comprende las actividades incluidas en la Agrupación 63 (intermediarios del comercio), los Grupos 755 y 756 (Agencias de viajes e intermediarios del transporte), las Agrupaciones 81 (Bancos e instituciones financieras), 82 (Seguros), 83 (auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias), 84 (servicios prestados a empresas), 85 (alquiler de bienes muebles) y 86 (alquiler de bienes inmuebles), y los grupos 962 y 964 (distribución de películas cinematográficas, radiodifusión y televisión). Incluye asimismo centros para el tratamiento y la transmisión de datos.
- b) Clasificación. Se distingue un único grupo a efectos del presente documento que engloba todos los mencionados en el apartado anterior. Se exceptúan los despachos profesionales unidos a la vivienda del titular, que se entenderán como parte integrante del uso vivienda siempre que no superen una superficie de 50 m².
- c) Condiciones de los locales. Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:
- Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
 - En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
 - Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
 - En el caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2,60 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
 - El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 metro.
 - Los locales de oficinas cumplirán los siguientes servicios mínimos:
 - Para cada 100 m², (o fracción), 1 W.C. y 1 lavabo.
 - A partir de 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

**Artículo 24. Equipamientos: cultural, espectáculos, salas de reunión, sanitario, religioso, deportivo.**

- a) Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo; enseñanza o investigación en todos sus grados; tratamiento y alojamiento de enfermos; culto, etc.
- b) Condiciones de los locales. En todos los casos se cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente en cada reglamentación específica.

Los establecimientos cumplirán simultáneamente las condiciones establecidas para el Uso de Comercio, y sus instalaciones las establecidas para el Uso Industrial, cuando les fuera de aplicación.

Así mismo, se observará con especial atención la legislación de protección contra incendios, actividades molestas y actividades recreativas.

1.3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES

Artículo 25. Condiciones generales.

En fomento y defensa del conjunto del municipio corresponde al Ayuntamiento a través de las Ordenanzas del presente documento regular las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien han de ser una legítima aspiración de cualquier espacio o edificio en que se desarrolle una actividad humana.

Artículo 26. Condiciones particulares.

La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Paramentos verticales de la edificación.

Materiales: Se permite acusar con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado o estructura, siempre que sean elementos representativos de la estructura del edificio.

En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales tales como revoco rugoso. Se prohíben los zócalos de plaqueta cerámica.

Se permitirá el recercado de huecos mediante pintura o recrecidos de mortero.

Disposición: Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.

Hastiales: Aquellas parcelas con hastiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal.



Color: El color predominante será el blanco, o tonalidades ocres, grises y en general colores que no sean estridentes. En los zócalos y recercado de vanos se autorizarán también colores acordes al conjunto.

b) Pavimentos.

Materiales: Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que se fije el proyecto de urbanización para los itinerarios peatonales, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

c) Huecos de fachada.

El tamaño de huecos en todas las plantas será libre. Entre hueco y hueco, se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.

La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, no podrán exceder del 50 por ciento de la superficie total de dicha fachada.

Materiales: No se permite la utilización de carpintería de aluminio anodizado en su color, color bronce e imitación de madera.

d) Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas. Se permiten las cubiertas planas. El material de cubrición será preferentemente teja cerámica curva.

e) Cerramientos de parcelas.

Se ejecutarán, en todos sus frentes, y de los espacios libres con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales de fachada. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.

Los cerramientos de parcela en su fachada principal, normalmente retranqueada, tendrán una altura máxima de 2,20 m, compuesto por un zócalo de fábrica hasta 0,70 m y un cerramiento transparente de 1,50 m, seto vivo o cualquier pantalla vegetal. Se podrán ejecutar pilastras para marcar y embellecer el acceso y formalizar el cerramiento transparente.

f) Construcciones por encima de la altura.

Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Se permite la solución de buhardilla en cubierta, las ventanas abatibles tipo "velux" o similar en espacios bajo cubierta.

Se prohíben las cubriciones de las terrazas mediante estructuras metálicas o de fábrica y placas de fibrocemento, PVC o planchas metálicas.

g) Mobiliario urbano y elementos de servicio.

Elementos de alumbrado: Se dispondrá de tal manera que se garantice tanto la uniformidad de la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la densidad de los espacios



itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquellos que puedan resultar de mayor interés, respetando los modelos municipales cuando éstos vengán determinados para una determinada zona. Bancos y papeleras: Serán de material duradero o incombustible.

2. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Con el fin de desarrollar la urbanización se redactará, donde proceda, el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual, para conseguir una deseable homogeneidad, así como la calidad adecuada de las redes de infraestructura deberá redactarse de acuerdo con las especificaciones que se señalan a continuación:

2.1. RED VIARIA

a) Condiciones de ordenación.

Las condiciones de los servicios de acceso rodado y pavimentación de calles, se realizarán según lo establecido en las NNSS y el Plan Parcial.

b) Calzada.

La calzada se ejecutará con la siguiente sección constructiva, desde su capa más superficial a la más profunda:

- Capa de rodadura de 4 cm de espesor de mezcla bituminosa en caliente S-12 sobre un riego de adherencia, extendida con extendedora y compactada con apisonadora vibrante y compactador de neumáticos.
- Capa intermedia de mezcla bituminosa en caliente G-20 de 4 cm, sobre riego de imprimación, con betún y filler, extendida con extendedora y compactada con apisonadora vibrante y compactador de neumáticos.
- Base de zahorra artificial Z-1, de 20 cm de espesor, humectada y compactada 100% Proctor modificado.
- Súbase de zahorra natural S-1, de 20 cm de espesor, humectada y compactada 95% Proctor modificado.

c) Acerados.

Los acerados se ejecutarán con la siguiente sección constructiva desde su capa más superficial a la más profunda:

- Losetas hidráulicas color blanco y rojo de 33 x 33 cm, según modelo utilizado por el Ayuntamiento.
- Solera de hormigón en masa HM-17,5 de 10 cm mínimo de espesor.
- Zahorra artificial compactada mínimo 15 cm.

El encintado de los acerados se realizará con bordillo de hormigón bicapa de 15 x 25 cm, asentado sobre base de hormigón en masa HM-15 y rellenando las juntas con mortero de cemento 1:1.



d) Condiciones de jardinería.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado o de su función, siendo obligada la plantación de árboles de sombra a lo largo de las vías principales, estacionamientos en superficie, senderos peatonales y plazas públicas.

2.2. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, cumpliendo con las separaciones reglamentadas.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Se establecerá una previsión de terrenos para ubicar las infraestructuras comunes.

a) Red de abastecimiento de agua potable.

La red de abastecimiento de agua potable garantizará el consumo interno al sector de agua potable con un mínimo entre 200 y 250 litros por habitantes y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

El diámetro será según cálculo, como mínimo de noventa (90) milímetros en la red principal general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

La red se ejecutará con tubería de polietileno o PVC, de uso alimentario, alojada bajo los acerados en zanja de 40 cm de ancho y 60 de profundidad, sobre lecho de 15 cm de espesor de arena de río y relleno de 20 cm de espesor del mismo material rellenando el resto de la zanja con material seleccionado procedente de la excavación sin árido de diámetro mayor de 40 mm, compactado, hasta una densidad seca mínima del 95% del Próctor Normal, en tongadas de 20 cm de espesor máximo.

En los cruces de calzada se protegerá la tubería alojándola en tubos de hormigón centrifugado hormigonado la zanja hasta una altura de 30 cm con hormigón en masa HM-10 N/mm².

La red irá provista de válvulas de compuerta de asiento elástico de 16 kg/cm² de presión de trabajo, unidas a las tuberías con bridas de doble cámara y alojadas en arquetas de 90 cm de diámetro interior y 80 cm mínimo de profundidad de fábrica de un pie de ladrillo macizo tomado con mortero M-40, con juntas de un centímetro de espesor, enfoscado y bruñido por el interior con mortero 1:3, redondeando los ángulos, sobre solera de 10 cm de espesor de hormigón H-20. La tapa será de fundición reforzada enrasada con el pavimento del acerado.

Además, la red dispondrá de bocas de riego de 40 mm de diámetro, cada 50 m, con tubería de polietileno de 10 atm.



Las acometidas se ejecutarán con tubería de polietileno de alta densidad, collarín de hierro fundido, con llave de esfera metálica alojada en arqueta de hormigón prefabricada de 40 x 40 y tapa de hormigón.

Para el arbolado, contenido en el viario, se preverá sistema de riego por goteo.

b) Red de saneamiento.

La red será separativa, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, según el Plan Parcial.

Todas las conducciones irán alojadas en zanjas, que discurrirán preferentemente por el eje de las calles bajo la calzada.

La profundidad mínima de la rasante a la generatriz superior del tubo será de 110 cm. En caso contrario se protegerán adecuadamente las tuberías.

Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

La dimensión mínima de tubería de saneamiento será 300 mm, con pozos de registro de intersecciones, cambios de dirección y a distancias menores de 50 m en tramos rectos. Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3 m/sg.

Los pozos de registro serán de fábrica de un pie de ladrillo macizo tomado con mortero M-40, con juntas de un centímetro de espesor, enfoscado y bruñido por el interior con mortero 1:4, redondeando los ángulos, todo ello sobre solera de 15 cm de espesor de hormigón de 10 N/mm² de resistencia característica. Irán dotados de pates de polipropileno y tapas de fundición dúctil con una resistencia mínima de 40 toneladas.

Los sumideros serán sifónicos, ejecutados con fábrica de medio pie de ladrillo macizo tomado con mortero M-40, con juntas de un centímetro de espesor, enfoscado y bruñido por el interior con mortero 1:4, redondeando los ángulos, todo ello sobre solera de 15 cm de espesor de hormigón de 10 N/mm² de resistencia característica. Irán conectados a los pozos de la red de saneamiento mediante tubería de PVC de 200 mm de diámetro mínimo y no estarán separados más de 25 metros.

Las acometidas a la red de saneamiento se realizarán con tubo de PVC de 160 mm mínimo, dispuesto perpendicularmente al eje del vial y con arqueta sifónica registrable en el interior de la parcela.

c) Red de distribución de energía eléctrica en baja y media tensión.

La canalización de la red de baja tensión se ejecutará enterrada bajo los acerados, entre la red de telefonía y la red de alumbrado público, en montaje en tubo de PVC de 110 mm de diámetro, alojados en zanjas de 60 cm de ancho para dos y cuatro tubos, con una profundidad mínima de los tubos de 60 cm, asentados sobre lecho de arena y rellenando las zanjas, por tongadas inferiores a 20 cm, con material seleccionado procedente de la excavación exento de árido mayores de 40 mm. En el relleno sobre los tubos, 20 cm por encima de éstos, se colocará una cinta de señalización de polietileno de color amarillo-naranja de advertencia de tubos enterrados.



Se colocarán arquetas en todos los cambios de dirección y cuando existan acometidas o derivaciones. Estas arquetas, ejecutadas con medio pie de ladrillo perforado, tendrán fondo drenante y tapa de fundición y una dimensión libre interior mínima de 60 x 60 cm, salvo en los cruces de calle que será de 80 x 80 cm.

La red de media tensión irá alojada bajo tubo de PVC de 75 a 90 mm de diámetro, en zanja de 60 cm de anchura y 100 centímetros de profundidad, de iguales características que la de baja tensión, pero situada bajo la calzada y a un metro de la línea de bordillo. En el relleno sobre los tubos, 20 cm por encima de éstos, se colocará una cinta de señalización de polietileno de color amarillo-naranja de advertencia de tubos enterrados.

Para el cálculo de las redes de baja tensión se tendrá en cuenta el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente, con las dotaciones mínimas fijadas en la Instrucción MIBT 010 según el grado de electrificación de las viviendas.

Los centros de transformación podrán emplazarse en terrenos de propiedad privada, o de titularidad pública pero de uso y explotación privada y su aspecto exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona en que se enclave.

El punto de conexión con la red de energía eléctrica existente, así como el número y localización de los centros de transformación deberán ser consultados con la empresa suministradora local.

d) Red de telefonía.

La red de infraestructura telefónica constará de canalizaciones para redes de distribución, arquetas tipo H, arquetas tipo M y armarios para distribución de acometidas.

Las canalizaciones para la red de distribución se construirán con tubos de PVC de 63 mm de diámetro mínimo y 1,2 mm de espesor. Para la unión de los tubos se utilizarán un adhesivo, previa limpieza de la superficie a encolar con cloruro de metilo.

Para proteger los tubos se utilizarán hormigón de 12,5 N/mm² de resistencia característica, de consistencia blanda y compactado por picado con barra. El tamaño máximo del árido será 20 mm y el cemento CEM I 32,5.

Los tubos irán enterrados en zanjas de ancho 30 cm y 70 cm de profundidad para cuatro tubos y 60 cm para dos tubos, quedando en cualquier caso la cara superior del prisma a una profundidad mínima de 45 cm del pavimento. Tendrán los distintos tramos una pendiente mínima del 2,5% hacia las arquetas.

Las zanjas se rellenaran con tierra procedente de la excavación, exenta de áridos de gran tamaño y cascotes. Antes de proceder al relleno de las zanjas se comprobará con un mandril adecuado que no existe ninguna materia extraña en el interior de los tubos.

Las arquetas tipo H se emplearán para dar paso a cables de la red de distribución, así como para el acceso a los armarios de distribución de acometidas. En tanto que las arquetas tipo M se utilizarán para la distribución de acometidas. Ambas son cuadradas de luz libre 80 cm la primera y 30 cm la segunda y se construirán con hormigón de 15 N/mm² de resistencia característica y armadura de barras de acero corrugado tipo B 400 S. Se ubicarán en el acerado.



Los armarios para ubicar las cajas terminales que servirán para la distribución de acometidas a los abonados irán empotrados en los muros de cerramiento de las parcelas de esquina. A la parte inferior del armario accederán 4 tubos de PVC de diámetro 63 mm.

El punto de conexión con la red de telefonía existente, así como el trazado y características de la red a construir deberán ser consultados con la empresa suministradora.

e) Red de alumbrado público.

La red de distribución de alumbrado público cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico vigente, así como lo especificado en el Plan Parcial.

Se montará bajo tubo de PVC de 110 mm de diámetro, dejando un tubo de reserva para futuras ampliaciones, a una profundidad mínima de 50 cm, asentados sobre lecho de arena y rellenando las zanjas, por tongadas inferiores a 20 cm, con material seleccionado procedente de la excavación exento de árido mayores de 40 mm, con una cinta de señalización de polietileno de color amarillo-naranja de advertencia de tubos enterrados, colocada 20 cm por encima de los tubos.

En los cruces de calzadas, las conducciones se reforzarán colocando los tubos sobre una solera de hormigón y rellenando posteriormente hasta 10 cm por encima de los tubos con el mismo hormigón, que tendrá una resistencia característica de 12,5 N/mm².

Esta red estará constituida por tres conductores de fase de 6 mm² de diámetro mínimo y un conductor de neutro de la misma sección, con una tensión de aislamiento nominal de 1.000 voltios.

La instalación se dotará de la preceptiva puesta a tierra, constituida por electrodos metálicos colocados en contacto con el terreno para facilitar el paso de las corrientes, la línea de enlace y un punto de puesta a tierra principal, que se colocará en el cuadro de mando y protección.

Las luminarias deberán disponerse orientadas hacia el suelo. No podrán colocarse luminarias esféricas.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A estos efectos, la iluminación mínima (a 1,50 m del pavimento) será 10 lux. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general.

Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave.

Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

Para la recepción de la instalación será preciso que estén montados los equipos de medida y legalizada la instalación con el correspondiente proyecto y dirección de obra.



3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EDIFICATORIAS

3.1 ORDENANZA "UAR" UNIFAMILIAR ADOSADA RETRANQUEADA

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

UAR "UNIFAMILIAR ADOSADA RETRANQUEADA"	
Definición	Edificación de una sola vivienda familiar, adosadas por los linderos laterales con otras parcelas y retranqueada respecto de su alineación oficial exterior.
Edificabilidad	1,0 m ² /m ² sobre parcela neta.
Altura	B+1
Alineaciones oficiales y rasantes.	Son las definidas en los planos correspondientes del Documento de Ordenación Detallada y los Estudios de Detalle en los casos en que fuese necesario.
Retranqueos	Se establece un retranqueo obligatorio de 5 metros respecto a la alineación oficial y de 5 metros mínimo a fondo de parcela, salvo en las parcelas números 43 y 62 que será de 3,00 metros y no en la totalidad de su linder lateral. (Ver fichas técnicas). En la parcela número 63 no existe el retranqueo a fondo de parcela. Grafiado en el plano correspondiente.
Parcela mínima	250 m ²
Frente mínimo	10,00 metros
Frente máximo	No se fija
Ocupación	100 % de la superficie definida por las alineaciones oficiales y retranqueos. Bajo rasante se permite la ocupación del 100% sobre la parcela neta.
Usos	Aparcamiento: Permitido Grupo I y II, prohibido Grupo III. Residencial: Permitido Grupo I y II. Industrial: Prohibido. Comercial: Permitido Grupo I, sólo en planta baja y sótano cuando éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos. Oficinas: Permitido. En sótano sólo para almacén, aseos o archivos y con acceso desde la planta baja. Equipamiento: Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, primera y sótano.
Agregación	Se podrá producir la agregación de dos o más parcelas, siendo en este caso necesario caso la realización de un Estudio de detalle para definir la parcela resultante. En el caso de establecerse retranqueos en los linderos laterales será obligatoria el compromiso notarial de los propietarios colindantes, de realizar la construcción con la obligación de tratar la medianería de manera similar a la fachada. En situaciones consolidadas, con medianerías existentes, no será necesario el compromiso notarial, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería, como si fuese fachada, por parte del que propicie la nueva situación.



3.2. ORDENANZA "UA" UNIFAMILIAR ADOSADA SIN RETRANQUEO

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

UA "UNIFAMILIAR ADOSADA SIN RETRANQUEO"	
Definición	Edificación de una sola vivienda familiar, adosadas por los linderos laterales con otras parcelas y alineada respecto al vial. (alineación oficial exterior).
Edificabilidad	1,0 m ² /m ² sobre parcela neta.
Altura	B+1
Alineaciones oficiales y rasantes.	Son las definidas en los planos correspondientes del Documento de Ordenación Detallada y los Estudios de Detalle en los casos en que fuese necesario. Se admiten retranqueos a la alineación oficial máximos de 5 m. por tramos completos de frente de manzana.
Retranqueos	Se establece un retranqueo de 5 metros mínimo a fondo de parcela.
Parcela mínima	250 m ²
Frente mínimo	13,50 metros
Frente máximo	No se fija
Ocupación	100 % de la superficie definida por las alineaciones oficiales y retranqueos. Bajo rasante se permite la ocupación el 100% sobre la parcela neta.
Usos	Aparcamiento: Permitido Grupo I y II, prohibido Grupo III. Residencial: Permitido Grupo I y II. Industrial: Prohibido. Comercial: Permitido Grupo I, sólo en planta baja y sótano cuando éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos. Oficinas: Permitido. En sótano sólo para almacén, aseos o archivos y con acceso desde la planta baja.
Agregación	Se podrá producir la agregación de dos o más parcelas, siendo en este caso necesario caso la realización de un Estudio de detalle para definir la parcela resultante. En el caso de establecerse retranqueos en los linderos laterales será obligatorio el compromiso notarial de los propietarios colindantes, de realizar la construcción con la obligación de tratar la medianería de manera similar a la fachada. En situaciones consolidadas, con medianerías existentes, no será necesario el compromiso notarial, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería, como si fuese fachada, por parte del que propicie la nueva situación.



3.3. ORDENANZA "BA" RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

BA "RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO"	
Definición	Es aquella en que la edificación se distribuye en bloques de viviendas exentos.
Categorías	Existe una única categoría.
Altura	B+3.
Edificabilidad	2,7 m ² /m ² sobre parcela neta.
Alineaciones oficiales y rasantes.	<p>Son las definidas en los planos correspondientes del Documento de Ordenación Detallada y los Estudios de Detalle en los casos en que fuese necesario.</p> <p>a) Alineaciones Principales: Son las que delimitan y separan el suelo con aprovechamiento lucrativo del suelo de dominio y uso público.</p> <p>b) Alineaciones Secundarias: Son aquellas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza.</p> <p>Son alineaciones secundarias las alineaciones interiores a las principales que delimiten, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.</p>
Retranqueos	Se establece un retranqueo a lindero lateral y posterior de 5 metros.
Separación entre bloques	Será la establecida por las alineaciones oficiales y alineaciones interiores.
Parcela mínima	La parcela mínima, 625,00 m ² .
Ocupación	100 % de la superficie definida por las alineaciones oficiales principales y secundarias. Bajo rasante la ocupación será del 100% sobre la parcela neta.
Usos	<p>Aparcamiento: Permitido Grupo I y II, prohibido Grupo III.</p> <p>Residencial: Permitido Grupo I, II y III.</p> <p>Industrial: Permitido Grupo I y II en situación A, B, y C. Grupo II en situación B y C. Prohibido el resto. Si es en planta sótano, sólo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.</p> <p>Comercial: Permitido Grupo I, II y III. en planta baja; sótano cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos; se permite también en planta primera vinculada al local principal de planta baja y con acceso a través de éste.</p> <p>Oficinas: Permitido. En sótano sólo para almacén, aseos o archivos y con acceso desde la planta baja.</p> <p>Equipamiento: Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, primera y sótano.</p>

**3.4. ORDENANZA "DE" EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

DE "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO"	
Definición	Corresponde a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y a la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios
Categorías	Pueden establecerse categorías distintas designadas con las siglas comunes DE-CD (Cultural y Deportivo) y DE-ED (Educativo), con diferentes características; altura máxima de plantas B+I y B+II respectivamente y la parcela 230 solamente B.
Edificabilidad	1,0 m ² /m ² sobre parcela neta, excepto P-230 con 0,05 m ² /m ²
Alineaciones y rasantes.	Grafiado en el plano correspondiente.
Retranqueos	25 metros a lindero posterior, desde la línea de la cuneta de la carretera. Resto fijado en los planos de ordenación.
Parcela mínima	No se fija, respetarán los mínimos legales que correspondan en función de su destino
Frente mínimo	No se fija
Frente máximo	No se fija
Ocupación	100 % de la superficie definida por las alineaciones oficiales y retranqueos.
Usos	Aparcamiento: Permitido Grupo I. Residencial: Permitido II. Una vivienda por parcela para vigilante y Grupo III Residencial público docente o asistencial. Industrial: Prohibido Comercial: Permitido Grupo I, II y III. sólo en planta baja y sótano cuando éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos. Grupo III., se permite también en planta primera vinculada al local principal de planta baja y con acceso a través de este. Oficinas: Prohibido, salvo los servicios administrativos propios de la institución. Equipamiento: Permitidos en todos los casos.

3.5. ORDENANZA "DV" DOTACIÓN ZONAS VERDES

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

DV "JARDINES y ZONA DE ACOMPAÑAMIENTO DEL VIARIO"	
Definición	Corresponde a jardines y zonas de acompañamiento del viario destinados a zonas de juego y parques de barrio.
Altura	Altura menor de edificios menor de 3,5 metros
Edificabilidad	0,0 m ³ /m ² sobre parcela neta.
Alineaciones y rasantes.	Serán libres.
Retranqueos	No se fijan
Parcela mínima	No se fija.
Frente mínimo	No se fija
Frente máximo	No se fija
Ocupación	10 % de la superficie destinada a jardín
Usos	Aparcamiento: Prohibido Residencial: Prohibido Industrial: Prohibido Comercial: Grupo I y III.b, en locales tipo kiosco sometidos a las condiciones que determine la concesión municipal. Oficinas: Prohibido. Equipamiento: Permitido el uso deportivo de instalaciones descubiertas, cultural y de espectáculos, recintos de juegos infantiles, centros de recreo y similares. Se prohíben los restantes.