

## **TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

## **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### **II.1.1. Definición**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona de ordenación urbanística en que se localice.

### **II.1.2. Clases de condiciones**

1. A efectos de la aplicación de las determinaciones que se establecen en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título se distinguen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:
  - a) Condiciones de volumen
  - b) Condiciones de higiene y dotaciones
  - c) Condiciones de estética
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:
  - a) Las parcelas
  - b) La posición de la edificación
  - c) La ocupación de la parcela
  - d) El aprovechamiento de las parcelas

### **SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS**

#### **II.1.3. Parcela**

1. Es toda porción de suelo urbano o urbanizable, cuyas dimensiones mínimas y características típicas deben estar definidas por el planeamiento urbanístico oportuno, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico vinculado a todos los efectos a la ordenación urbanística.
2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

#### **II.1.4. Superficie de parcela**

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### **II.1.5. Parcela mínima y parcela indivisible**

1. Parcela mínima es la establecida en el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. De acuerdo con el artículo 90 de la LOTAU, son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:
  - a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de parcelas o fincas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva con las dimensiones mínimas exigibles.
  - b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
  - c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
  - d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.
3. La cualidad de indivisibilidad debe reflejarse obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

#### **II.1.6. Linderos**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa al acceso a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### **II.1.7. Alineaciones**

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones del Plan de Ordenación Municipal, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
  - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
  - b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

### II.1.8. Rasantes

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el planeamiento municipal no señala otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

### II.1.9. Solar

Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que la califica con destino a un uso edificable.
- b) Estar dotada, al menos, de los siguientes servicios urbanísticos:
  - Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
  - Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
  - Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
  - Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.
- c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluyendo en su caso, las correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

## **SECCION 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACION**

### II.1.10. Referencias de la edificación

En el planeamiento urbanístico municipal se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) **Cerramiento:** cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.
- b) **Fachada:** plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

- c) **Línea de edificación:** intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) **Medianería o fachada medianera:** es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aUn cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

#### II.1.11. Posición de la edificación respecto a la alineación

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:
  - a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
  - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en el planeamiento, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

#### II.1.12. Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

#### II.1.13. Tipologías edificatorias

Las tipologías edificatorias a las que el planeamiento municipal puede hacer referencia en la regulación de las zonas de ordenación urbanística, responden a las siguientes definiciones de:

- a) **Edificación aislada**, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) **Edificación entre medianeras**, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) **Edificación agrupada en hilera o adosada:** es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

- d) **Edificación pareada:** tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

### **SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

#### **II.1.14. Superficie ocupable**

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en el planeamiento municipal.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
  - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
  - b) Directamente mediante la delimitación en los planos de espacios libres no edificables.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, separación a linderos y espacios libres no edificables salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

#### **II.1.15. Ocupación o superficie ocupada**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en las que se admiten patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en el planeamiento urbanístico.

### **SECCION 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS**

#### **II.1.16. Superficie edificada por planta**

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados por dos de sus lados.
2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta si carecen de uso o están destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

**II.1.17. Superficie edificada total**

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas cerradas al menos por dos de sus lados.
3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes.

**II.1.18. Superficie útil**

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,90 metros.

**II.1.19. Superficie edificable**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
  - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
  - b) El coeficiente de edificabilidad.

**II.1.20. Coeficiente de edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.
  - a) **Edificabilidad bruta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o Unidad de Actuación, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
  - b) **Edificabilidad neta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

## CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

### II.2.1. Aplicación

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares de la zona de ordenación urbanística en que se localice.

### II.2.2. Sólido capaz

Es el volumen definido por el planeamiento urbanístico, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

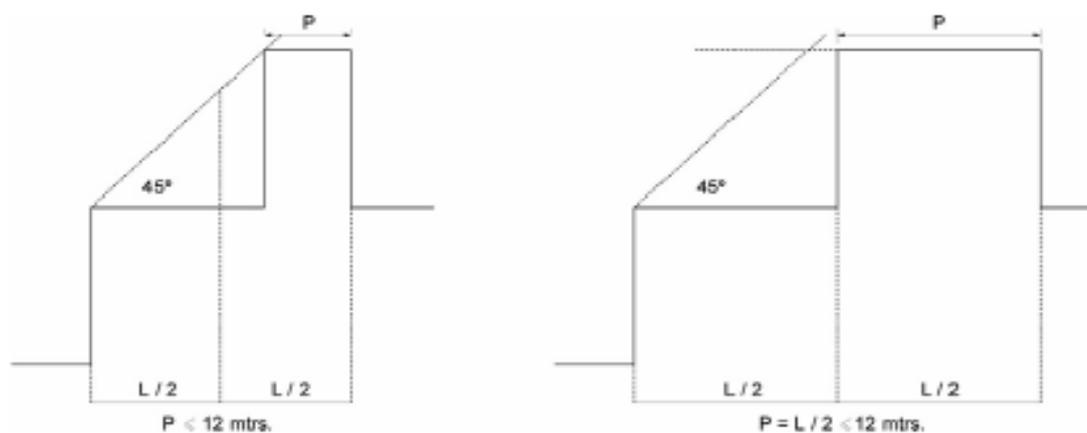
### II.2.3. Altura de la edificación

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las normas de la zona de ordenación urbanística señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

### II.2.4. Medición de la altura en unidades métricas

1. Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado del último piso que exista en primera crujía, excepto en los casos previstos en el número 4. En edificación abierta la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.
2. Si la cubierta es inclinada, la cornisa podrá elevarse cincuenta (50) centímetros sobre la altura definida en el punto uno y el tejado, a partir de ella, no excederá de 30º de pendiente. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres (3) metros sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición se cumplirá tanto en alineaciones exteriores como interiores, sin perjuicio de lo establecido en el punto siete.
3. Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta (60) centímetros por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta (60) centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.
4. Si al aplicar la regla anterior se originan diferencias de cota de más de dos (2) metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.
5. Por encima de la altura definida en el punto 1 sólo se permite:
  - a) La construcción de cajas de escaleras, depósitos, chimeneas y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio.

- b) En el ámbito de las Ordenanzas 2 y 3 se admite la construcción de una planta bajo cubierta siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- La superficie de la planta bajo cubierta o buhardilla no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en la planta inferior y el programa de la vivienda formará parte de la de la planta inferior.
  - La planta bajo cubierta deberá estar vinculada tanto arquitectónica como jurídicamente a la planta inmediatamente inferior, de tal modo que no se podrá inscribir aquella como finca independiente en el Registro de la Propiedad.
  - La superficie construida bajo cubierta y destinada a vivienda computará a efectos del cálculo de la edificabilidad total.
6. En edificios con fachada a dos calles, se tomará en cada una de las fachadas la altura que corresponda a la calle. Se trazará una horizontal desde la altura mayor y una línea inclinada a 45° desde la otra. Desde el punto de encuentro de ambas líneas o desde el



punto correspondiente a la mitad del ancho entre fachadas (si éste se situase a menor distancia que aquel respecto a la fachada de mayor altura) se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al edificio más bajo, que limitará el fondo correspondiente a la edificación de mayor altura. El fondo mínimo garantizado será de doce (12) metros o la mitad de la anchura de la manzana, si fuera inferior.

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

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

## II.2.5. Medición de la altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja.

**II.2.6. Altura de piso y altura libre**

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

**II.2.7. Sótano y semisótano**

1. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de ochenta (80) centímetros por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre ochenta (80) y ciento noventa (190) centímetros por encima de la rasante.
3. La altura libre no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

**II.2.8. Entreplanta**

1. Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja.
2. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita sin manifestarse en fachada. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos la anterior condición.
3. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos veinte (220) centímetros.

**II.2.9. Regulación de los entrantes en fachada**

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de la fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.
2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

**II.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada**

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones y cierros. Responden a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros al ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
  - b) Se entiende por **cierro** el vano de anchura igual o inferior a ciento setenta (170) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de diez (10) centímetros y en planta piso más de veinticinco (25) centímetros. En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros, no serán permitidos los cierros en planta baja.
2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones y cierros con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos. Los cierros en planta baja sólo se permiten en las zonas de ensanche y edificación intensiva.
  3. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:
    - a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
    - b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
    - c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será en función del saliente:
      - para salientes de más de cuarenta (40) centímetros será de trescientos cincuenta (350) centímetros
      - para salientes iguales o menores de cuarenta (40) centímetros será de doscientos setenta (270) centímetros
  4. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, dos (2) metros.

## **CAPITULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

### **II.3.1. Definición y aplicación**

1. Son condiciones de higiene y dotación las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las condiciones de higiene y dotación son de aplicación a los edificios de nueva planta. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no presente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito estatal o autonómico.

### **SECCION 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**

#### **II.3.2. Pieza habitable**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
  - a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
  - b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

#### **II.3.3. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano**

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

#### **II.3.4. Condiciones de iluminación y ventilación**

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a cincuenta (50) lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deban estar ubicados en locales totalmente cerrados.
3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante. En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de seis (6) volúmenes por hora.
4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

## **SECCION 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS**

### **II.3.5. Patios de luces**

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.
2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a espacio libre o vía pública. En caso contrario, se denominará patio cerrado.
3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Esta obligación podrá no observarse cuando el técnico proyectista justifique razonadamente la solución técnica adoptada, en cuyo caso, si el acceso al patio común recae sobre una vivienda o un local, constará en el título constitutivo de la propiedad horizontal y en los Estatutos de la comunidad la obligación de permitir el acceso al patio para todas las labores de mantenimiento e higiene.
4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.
5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un (1) metro.

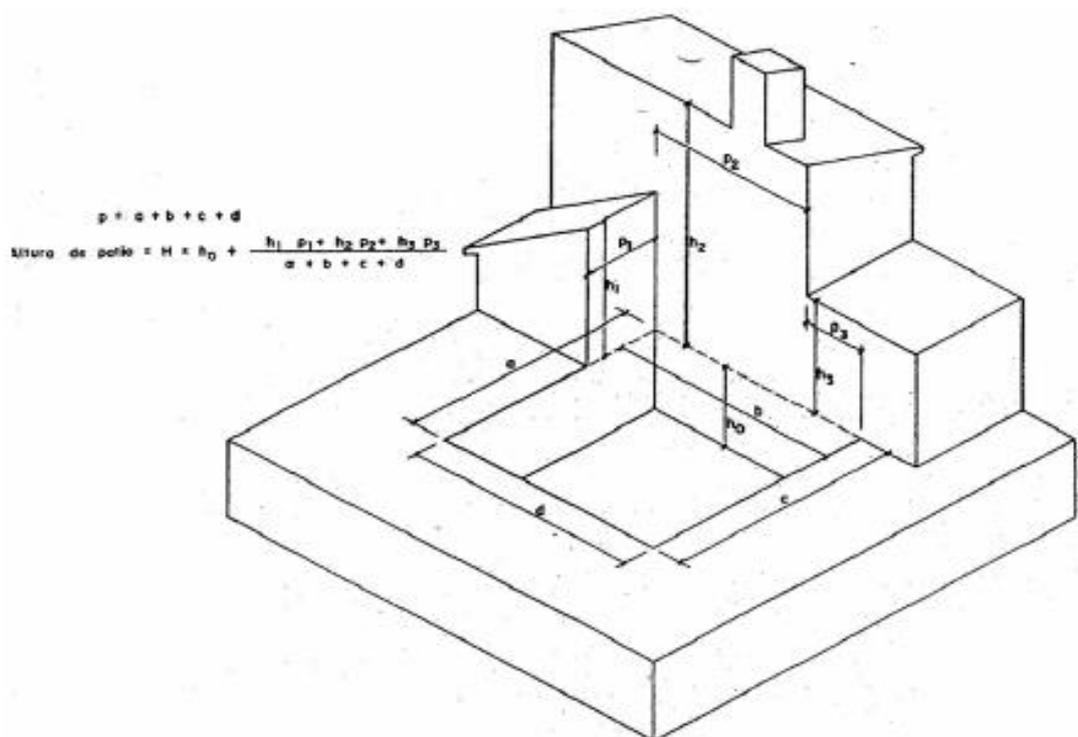
### II.3.6. Dimensiones de los patios de luces abiertos

1. Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea  $F > 1,5P$ .
2. Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 metros.
3. El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

### II.3.7. Dimensiones de los patios de luces cerrados

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los parámetros de la edificación a que sirva. En aquellos casos en que las construcciones tengan distintas alturas, la medición se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula:

$H = h_0 + \frac{h_1 p_1 + h_2 p_2 + h_3 p_3}{a + b + c + d} \times P_i/P$  siendo: H= altura de cálculo de patio;  $h_0$  = altura totalmente cerrado;  $h_i$ = cada altura diferente por encima de  $h_0$  dentro del ángulo de 45° trazado a partir de la línea de coronación de  $h_0$  con los planos verticales que definen el patio;  $P_i$ = longitud en planta de la altura  $h_i$ , y P= perímetro del patio



2. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
PIEZAS HABITABLES, EXCEPTO COCINA	0,30 H y 3 metros
COCINAS Y ESCALERAS	0,20 H y 3 metros
En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros	

3. La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con superficie no inferior a los doce (12) metros cuadrados, salvo en el caso de viviendas unifamiliares en que puede reducirse hasta ocho (8) metros cuadrados. A estos efectos se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las condiciones anteriores, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo II.3.5.

#### II.3.8. Cubrición de patios

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.
2. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a dos tercios (2/3) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

### SECCION 3ª. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

#### II.3.9. Dotación de agua

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante.
2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesaria para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal deberá acreditarse su procedencia, forma de captación, emplazamiento de ésta, aforos, análisis y garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.
3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la N.T.E. IFA/1975 "Instalaciones de fontanería: Abastecimiento" y además garantizarán:
- a) La continuidad en el servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

- b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a diez (10) m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.
  - c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.
  - d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.
  - e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.
4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

### **II.3.10. Red de saneamiento**

1. En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán al interior de la parcela prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.
2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, cumplirán la correspondiente NTE ISA/73 y además las siguientes condiciones:
  - a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
  - b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.
  - c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
  - d) Salvo en viviendas unifamiliares se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje - aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.
  - e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

### **II.3.11. Dotación de energía eléctrica**

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.
2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

### **II.3.12. Evacuación de humos**

1. En ningún edificio se permitirá la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se demuestre que una salida de humos causa molestias o perjuicios al vecindario.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

### **II.3.13. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.
3. Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación del aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y las condiciones higiénicas de renovación del aire.
5. Cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En el último extremo, si ha de hacerse

sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

#### **II.3.14. Instalaciones de telecomunicación**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con las redes de servicio de las compañías suministradoras.
2. En los edificios destinados a viviendas colectivas se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. En la solicitud de licencia de construcción se acompañará Proyecto de Telecomunicaciones.
3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de telecomunicaciones en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de telecomunicación. Deberá emplazarse en el lugar que suponga menor impacto visual y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
4. Cumplirán la legislación sectorial correspondiente.

#### **II.3.15. Servicios postales**

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

#### **II.3.16. Aparatos elevadores**

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
2. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la entrada del edificio.
3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
4. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

### **SECCION 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS**

#### **II.3.17. Protección contra incendios**

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: "Condiciones de Protección contra incendio en los

edificios" (NBE-CPI-96) y sus anexos y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.

2. Los locales de uso no residencial, situados en edificios de uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### **II.3.18. Protección en antepechos y barandillas**

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho o barandilla de noventa y cinco (95) centímetros de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras de suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.
2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no superará los doce (12) centímetros.

#### **II.3.19. Puesta a tierra**

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e ITC.

#### **II.3.20. Accesos a las edificaciones**

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública o espacio libre público, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario o espacio libre público un mínimo de cinco (5) metros.
2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

#### **II.3.21. 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.
3. En los locales comerciales las puertas abrirán, sin ocupar la vía pública, en el sentido de la evacuación.

### II.3.22. 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 y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.
- 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.

### II.3.23. 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 ni otros 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.
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 huella será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos se abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.
4. No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a 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 edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en

planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

#### **II.3.24. Supresión de barreras arquitectónicas**

En todos los espacios y edificios de utilización pública será de aplicación el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

### **SECCION 5ª: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS**

#### **II.3.25. Dotación de aparcamiento**

1. Todos los edificios y locales en los que así lo prevea el planeamiento urbanístico en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio exigido para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala 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 y de estacionamientos públicos.
3. El Ayuntamiento, previo informe técnico emitido por los servicios técnicos municipales, atendiendo a la imposibilidad de ejecutar la dotación de aparcamientos privados dentro del solar sobre el que se pretende ejecutar la nueva edificación por razones únicamente técnicas podrá permitir la ubicación de esta dotación en edificios próximos al mismo, debiéndose situar en un radio cercano a los ciento cincuenta (150) metros, siempre que quede garantizado en el expediente que el promotor o solicitante de la licencia tenga u ostente disponibilidad sobre otro inmueble próximo que cuente con un excedente de plazas una vez cubiertas las del propio edificio y así se acredite documentalmente en el expediente.

A estos efectos se entiende que existe imposibilidad técnica en aquellos inmuebles que cuenten con una fachada a vía pública igual o inferior a ocho (8) metros lineales, así como todos aquellos que se encuentren situados en calles de uso peatonal en las que el tráfico rodado de vehículos esté prohibido.

Igualmente, el Ayuntamiento, previo informe técnico emitido por los servicios técnicos municipales 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 previsión 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. 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 y semejantes.

**II.3.26. Soluciones para la dotación de aparcamiento**

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

**II.3.27. Plaza de aparcamiento**

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano, o con pendiente no superior al tres por ciento (3%), con las siguientes dimensiones libres mínimas según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
DE DOS RUEDAS	2,5	1,5
TURISMOS	4,5	2,2
INDUSTRIALES LIGEROS	5,7	2,5
INDUSTRIALES GRANDES	9,0	3,0

2. La superficie total de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.
3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos. En este sentido los pasillos de acceso de los vehículos a las plazas de aparcamiento tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación:
  - a) para aparcamientos en ángulo a cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales será de doscientos ochenta (280) centímetros.
  - b) para aparcamiento en batería a noventa grados (90°) sexagesimales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
  - c) para aparcamiento en línea será de doscientos ochenta (280) centímetros.

**II.3.28. Altura libre de piso**

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a doscientos diez (210) centímetros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

**II.3.29. Aparcamiento en los espacios libres privados**

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de ellos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento en 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-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

## **CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA**

### **II.4.1. Definición**

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

### **II.4.2. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas ordenanzas. A esta regulación de las condiciones estéticas se añade la que establezca el planeamiento urbanístico en la normativa de las distintas zonas.

### **II.4.3. Salvaguardia de la estética urbana**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, soluciones tradicionales de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de análisis del impacto visual sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitiera su vista.

### **II.4.4. Fachadas**

1. Salvo en las zonas para las que el planeamiento urbanístico establece una regulación especial, la composición de las fachadas será libre, con las limitaciones contenidas en estas Normas.
2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

#### **II.4.5. Medianerías**

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.
2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.
3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

#### **II.4.6. Instalaciones en fachadas**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

#### **II.4.7. Cornisas y aleros**

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de cincuenta (50) centímetros.

#### **II.4.8. Marquesinas**

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:
  - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
  - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y salvo el caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de sesenta (60) centímetros.
3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá de treinta (30) centímetros.

#### **II.4.9. Portadas, escaparates y elementos decorativos**

1. La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.
2. Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta normativa sea obligatorio que abran hacia fuera, deberán quedar remetidas en la fachada.

#### **II.4.10. Toldos**

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.
2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo II.4.8.

#### **II.4.11. Rótulos publicitarios en fachadas**

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la opinión de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.
2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
  - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.
  - c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
  - d) En edificios exclusivos con uso productivo, podrán colocarse como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, y siempre que esté ejecutada con letra suelta. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la

fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cuarenta (40) centímetros para calles de menos de seis (6) metros y de setenta y cinco (75) centímetros en el resto de las calles, no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.
  - b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
  - c) En edificios exclusivos con uso industrial, terciario y salas de reunión, podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

#### **II.4.12. Cerramientos de solares**

1. Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo y en el grado 2º de la Ordenanza Industrial, los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.
2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres (3) meses a partir de la terminación de la pavimentación.
3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

#### **II.4.13. Cerramientos en edificación abierta o aislada**

1. Sin perjuicio de lo establecido para el grado 2º de la Ordenanza Industrial el cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
  - a) Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.
2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).
4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
  - a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.
  - b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

#### **II.4.14. Cerramientos provisionales en locales comerciales**

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

### **TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

## CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

### III.1.1. Definición

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan de Ordenación Municipal o los instrumentos que lo desarrollen.

### III.1.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de la obra, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación de la vivienda.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el Plan de Ordenación Municipal deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

### III.1.3. Clases de usos

A efectos de estas Normas, y de las que en su desarrollo se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por la amplitud de su función:
  - Usos Globales
  - Usos pormenorizados
- b) Por su adecuación al planeamiento:
  - Usos característicos
  - Usos compatibles
  - Usos prohibidos.

### III.1.4. Usos globales y pormenorizados

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el planeamiento asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el

suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial
  - b) Industrial
  - c) Terciario
  - d) Dotacional
  - e) Espacios libres públicos
  - f) Transporte y comunicaciones
2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el planeamiento asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	Vivienda
	Residencia comunitaria
INDUSTRIAL	Industria en general
	Talleres domésticos
TERCIARIO	Hospedaje
	Comercio
	Oficinas
	Salas de Reunión
DOTACIONAL	Docente
	Deportivo
	Cultural
	Sanitario
	Social - asistencial
	Religioso
	Público - administrativo
	Servicios urbanos
	Servicios infraestructurales
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
Parques y jardines	
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	Red viaria
	Red ferroviaria

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras, de apertura o de funcionamiento.

### III.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos

1. **Uso característico:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
2. **Uso compatible:** Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea

sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. **Uso prohibido:** Es aquel que el planeamiento no permite por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente citados, son incompatibles con los usos permitidos por superar determinados umbrales en la intensidad o forma de uso.

## CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

### III.2.1. 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:** Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.
    - a) Vivienda 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 dos o más viviendas agrupadas con acceso común aunque también puedan disponer de accesos independientes desde la vía pública o espacio libre exterior. Su agrupación se realiza en condiciones tales que les sea o pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
  - B) **Residencia comunitaria:** Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

### SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA

### III.2.2. Programa de la vivienda

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos y un cuarto de aseo.
2. Las diferentes piezas que compongán la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Estancia: Tendrá una superficie útil no menor de catorce (14) metros cuadrados en viviendas de un dormitorio, dieciséis (16) metros cuadrados en viviendas de dos dormitorios, dieciocho (18) metros cuadrados en viviendas de tres dormitorios y veinte (20) metros cuadrados en viviendas de cuatro dormitorios. Uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
  - b) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de dieciséis (16) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.
  - c) Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor de veinte (20) metros cuadrados en viviendas de uno y dos dormitorios, veinticuatro (24) metros

en viviendas de tres y cuatro dormitorios. Cumplirá el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

- d) Cocina: Tendrá una superficie no menor que siete (7) metros cuadrados de los que dos (2) metros cuadrados pueden corresponder al lavadero en pieza independiente; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.
- e) Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.
- f) Dormitorio doble: En el caso de que la vivienda cuente con un único dormitorio doble, éste tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.
- g) Dormitorio sencillo: Tendrá una superficie de seis (6) metros cuadrados con una de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.
- h) Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor que tres (3) 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 cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas plazas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados y acceso independiente, pudiendo el resto tener una superficie no menor de uno con cinco (1,5) metros cuadrados y ser accesibles desde los dormitorios.
- i) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta y cinco (85) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.
- j) Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela o en azotea, toda vivienda estará dotada de una zona cubierta y abierta al exterior destinada a tender la 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.
- k) Vestíbulo: Tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

### III.2.3. Situación de las viviendas

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano. No obstante, en planta semisótano se autoriza la instalación de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y siempre que cumpla las condiciones de calidad e higiene.
2. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio público o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título II de estas

ordenanzas y al menos, el salón o dormitorio principal dará a calle, espacio libre público o patio de luces abierto a la vía pública.

3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
4. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

#### **III.2.4. Altura de techos**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros. En las restantes habitaciones esta altura puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del veinte por ciento (20%) de su superficie.

#### **III.2.5. Accesibilidad a las viviendas**

1. 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. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
2. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

#### **III.2.6. Condiciones de iluminación y ventilación**

1. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un veintavo (1/20) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
3. Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases directamente al exterior.

#### **III.2.7. Dotación de aparcamientos**

En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) m<sup>2</sup> edificados y, en todo caso, una por cada vivienda o por cada apartamento. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a cinco (5) estén situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación y no siendo resultantes del

fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

## **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA**

### **III.2.8. Condiciones de aplicación**

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones.

## CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL

### III.3.1. Definición

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen dos (2) categorías y tres (3) situaciones, atendiendo respectivamente a:
  - a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
  - b) El entorno en que están situadas.

### III.3.2. Categorías (OE)

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

**CATEGORÍA I:** Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases y olores o den lugar a ruidos y vibraciones.

**CATEGORÍA II:** Comprende las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

### III.3.3. Situaciones (OE)

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

**SITUACIÓN A:** En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

SITUACIÓN B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.

SITUACIÓN C: En edificios situados en zonas industriales.

### III.3.4. Condiciones de compatibilidad (OE)

1. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:
  - a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
  - b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.
  - c) En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.
  - d) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.
  - e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.
  - f) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db(A) equivalente a la duplicación del nivel del ruido.
2. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

### III.3.5. Limitaciones por fuego y explosión (OE)

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.
3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.PI.96.

### **III.3.6. Limitaciones por vibraciones (OE)**

1. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.
2. Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (platos, lámparas, cristales).
3. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del resto del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

### **III.3.7. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores (OE)**

1. Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de materias en suspensión por procedimiento eléctrico o higroscópico.
2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación ambiental.
3. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

### **III.3.8. Limitaciones por vertidos y saneamiento (OE)**

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:
  - a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.
  - b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloretileno, etc.

- c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs./litro.
  - d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
  - e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
  - f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:
    - 1. Algún tipo de molestia pública.
    - 2. La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
    - 3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.
  - g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que se desarrollen dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
  - h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
3. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

### III.3.9. Dotación de aparcamientos

- 1. Existirá una plaza de aparcamientos para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup>. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller.
- 2. Si hubiera además en el mismo edificio oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.
- 3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>, existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros quinientos (500) m<sup>2</sup> de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

## **CAPITULO 4. USO TERCARIO**

### **III.4.1. Definición y clases**

1. Se incluyen las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público o dar alojamiento temporal a las personas ya sea de forma individual o colectiva.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, las actividades terciarias y asimilables se dividen en las siguientes clases:
  - a) Hospedaje
  - b) Comercio
  - c) Oficinas
  - d) Salas de Reunión

### **SECCION 1ª: HOSPEDAJE**

#### **III.4.2. Condiciones de aplicación**

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.
2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.
3. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada dos (2) habitaciones.

### **SECCION 2ª: USO COMERCIAL**

#### **III.4.3. Definición**

Uso comercial es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante la venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes, bares y cafeterías) o a prestar servicios a particulares y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

#### **III.4.4. Dimensiones**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.
2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

#### **III.4.5. Aseos**

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y

restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

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.

#### **III.4.6. Altura libre de pisos**

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### **III.4.7. Dotación de aparcamientos**

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.
2. No obstante se considerarán excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
  - a) tener un fondo inferior a diez metros.
  - b) tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - c) tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

#### **III.4.8. 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.

### **SECCION 4ª: USO OFICINAS**

#### **III.4.9. Definición**

Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

#### **III.4.10. Altura libre de pisos**

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

### **III.4.11. Dotación de aparcamiento**

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) m<sup>2</sup> 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. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación y no siendo resultantes del fraccionamiento de otras existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) tener una superficie inferior o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c) tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

### **SECCION 5ª: SALAS DE REUNIÓN**

#### **III.4.12. Definición**

Se consideran Salas de Reunión aquellos locales en que el servicio que se presta está destinado a actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) así como las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

#### **III.4.13. Condiciones de aplicación**

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

## CAPITULO 5. USO DOTACIONAL

### III.5.1. Definición y clases

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
  - A) **Docente:** comprende las actividades regladas de enseñanza así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).
  - B) **Cultural:** comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.).
  - C) **Religioso:** comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.
  - D) **Sanitario:** comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad.
  - E) **Social-asistencial:** comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales
  - F) **Deportivo:** comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.
  - G) **Público-administrativo:** comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares)
  - H) **Servicios urbanos:** corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, etc.
  - I) **Servicios infraestructurales:** comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

### III.5.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se destinan a tal fin en la documentación gráfica del Plan.
2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en este Plan, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

### III.5.3. Condiciones de sustitución

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
  - Los usos de equipamiento docente, cultural, sanitario, social-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.
  - Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Espacios Libres Públicos.

### III.5.4. Dotación de aparcamientos

1. Los usos dotacionales dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
2. En aquellos casos que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada quince (15) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter docente, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.
3. Los usos dotacionales cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).
4. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

## **CAPITULO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

### **III.6.1. Definición**

Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, ocio y esparcimiento de la población.

### **III.6.2. Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para los espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan y a los que el planeamiento destine a tales fines.
2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.
3. En los espacios libres públicos podrá disponerse edificación permanente sólo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de bebidas, periódicos, etc.) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

### **III.6.3. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos**

Desde los espacios libres se podrá 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, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

## CAPITULO 7. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

### III.7.1. 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 en sus distintas categorías, así como los destinados a su estacionamiento.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - a) Red viaria: espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
  - b) Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

### III.7.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.
2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de las Normas Urbanísticas.

### SECCION 1ª: RED VIARIA

#### III.7.3. Clasificación de la red viaria urbana

De acuerdo con su función en los desplazamientos en la ciudad, se establece la siguiente jerarquización de la red viaria:

- a) Distribuidores primarios (V1): Son las vías que garantizan la circulación en la ciudad en su conjunto. Los desplazamientos de mayor distancia entre zonas extremas o entre el centro y la periferia deben canalizarse por estas vías. Asimismo, pertenecen a esta categoría las travesías de carreteras que canalizan el tráfico que atraviesa la ciudad dentro de un itinerario interurbano o metropolitano.
- b) Distribuidores locales (V2): Son los corredores que recogen el tráfico urbano entre zonas diferentes, o bien el que confluye desde cada zona a las vías primarias.
- c) Calles secundarias (V3): Soportan el tráfico rodado de residentes con separación de tráfico o en coexistencia con el peatonal. Desde ellas se accede directamente a la edificación.
- d) Calles peatonales (V4): Esta excluido el tráfico rodado, salvo el de los vehículos de servicio ocasionalmente.

### III.7.4. Dimensiones características del viario

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o por los organismos competentes de la Administración Autónoma y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y con carácter obligatorio en el suelo urbanizable, para cada uno de los rangos siguientes:

	Distancia mínima entre alineaciones (m)	Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos	Radio mínimo en intersecciones	Ancho mínimo de aceras	Pendiente máxima	Velocidad de diseño (km/h)
Distribuidores primarios	16 metros	7 metros	10 metros	3 metros	6%	50 km/h
Distribuidores locales	14 metros	6 metros	8 metros	2 metros	8%	40 km/h
Calles secundarias	10 metros	5 metros	6 metros	1,5 metros	10%	30 km/h
Vías industriales	15 metros	7 metros	10 metros	2 metros	5%	30 km/h
Vías peatonales	5 metros				15%	

2. Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de veinte (20) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.
3. Los aparcamientos públicos al aire libre cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones mínimas (en lo que a anchura se refiere) que se señalan a continuación:
  - Aparcamiento en línea, doscientos (200) centímetros.
  - Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
  - Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

### SECCION 2ª: RED FERROVIARIA

#### III.7.5. Condiciones generales de la red ferroviaria

1. La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitar así, las relaciones del municipio con el exterior.
2. La red ferroviaria comprende:
  - a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
  - b) La zona ferroviaria constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
  - c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.
3. El sistema ferroviario está sujeto a la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y al Reglamento del 28/09/1990, modificado por Real Decreto 1225/2006.