

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento de Planeamiento fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día - 7 ABR 1994, condicionando la eficacia del acuerdo a la subsanación de deficiencias no sustanciales. Se levantó la condición suspensiva el día 28 ABR. 1994.



Cuenca, 28 ABR. 1994  
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

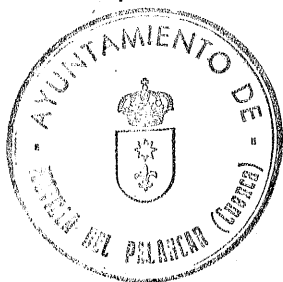
Fdo.: Joaquín Esteban Cava.

C A P I T U L O   I I I

**NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION**

*Diligencia. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en reunión de fecha 26 de enero de 1991.*

*Introducción al Plan, 29 marzo de 1994  
El Secretario*



Esta normativa de carácter general, regirá para todos los actos de edificación, de cualquier clase que sean, del término municipal.

Comprenderán estas Normas Generales lo siguientes apartados:

- |           |  |
|-----------|--|
| Sección 1 | CONCEPTOS                                |
| Sección 2 | CONDICIONES DE CARACTER GENERAL          |
| Sección 3 | CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS      |
| Sección 4 | CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD |
| Sección 5 | CONDICIONES ESTETICAS                    |
| Sección 6 | CONDICIONES DE USO                       |





Sección 1                    CONCEPTOS

Artº 1    SOLAR

Son las superficies de suelo urbano, definido en la presente Normativa o que resulten de la aprobación de los Planes Parciales correspondientes, aptos para la edificación, que reúnan los requisitos siguientes:

- a) Haber cumplido los requisitos de parcelación urbanística.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras la vía que dé frente a la parcela.
- e) Haber realizado las cesiones obligatorias establecidas en la Ley del Suelo y en las presentes Normas o Planes Parciales correspondientes.

Artº 2    ALINEACIONES

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las presentes Normas.

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.



Alineaciones exteriores:

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías calles y plazas.

Alineaciones interiores:

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

Artº 3 ALINEACIONES ACTUALES

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

Artº 4 FINCA FUERA DE LINEA

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

Artº 5 FINCA REMETIDA

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Artº 6 PARCELA EDIFICABLE

Es la parte del solar comprendida entre alineaciones oficiales.



Artº 7 RETRANQUEO

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Artº 8 RASANTES OFICIALES

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

Artº 9 RASANTES ACTUALES

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artº 10 LINEA DE LA EDIFICACION

Es la que delimita la superficie ocupada.

Artº 11 ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del alero de la cubierta, o bien del forjado que forma el techo de la última planta.

Artº 12 ALTURA DE PISOS

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.



Artº 13 ALTURA LIBRE DE LOS PISOS

Es la distancia de la cara del pavimento, a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artº 14 SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se consideran a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contrario.

Artº 15 SUPERFICIE EDIFICADA

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de la planta.

Artº 16 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE

Se fijará por la relación entre superficies ocupadas y de la parcela edificable.

Artº 17 SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA A TECHO O SUELO

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.



Artº 18 ESPACIO LIBRE

Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

Artº 19 PATIO DE MANZANA

Se entiende por patio de manzana, el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana, cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas medida en la forma indicada en estas ordenanzas, fuera superior o igual al  $4/5 \times H$ , siendo H la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio.

Las habitaciones que tengan fachada al citado patio, se consideran exteriores a todos los efectos.

Artº 20 PATIO DE PARCELA

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable con anchura menor de  $(4/5)H$  siendo H la altura expresada en el artº 19. Se dividen en dos grupos:

- Patios cerrados.
- Patios abiertos.

Artº 21 PIEZA HABITABLE

Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, todas las que no sean vertíbulos, pasillo, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.



Artº 22 PLANTA BAJA

es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno.

Artº 23 PORTAL

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiera.

Artº 24 SOTANO, SEMISOTANO, ATICO Y DESVAN.

Sótano

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de 0,99 cms., a partir de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótanos

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 en 1 m. y 1,90 mts. por encima de la rasante.

Sin embargo, si por configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano la franja de 10 mts. de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.





### Atico

Recibe el nombre de ático, la edificación situada por encima de la altura de la cornisa, bajo cubierta inclinada, susceptible de tener uso de vivienda u otros, sin necesidad de estar conectada directamente a las viviendas de las plantas inferiores.

### Artº 25 EDIFICIO EXENTE

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

### Artº 26 USOS PERMITIDOS

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas.

### Artº 27 USOS PROHIBIDOS

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

### Artº 28 EDIFICIO EXCLUSIVO

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.



Artº 29 EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas o Planes Parciales que resultaron disconformes con el mismo.

Artº 30 EDIFICABILIDAD - VOLUMEN EDIFICABLE

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

Artº 31 ANCHO DE SOLARES

Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos, medida en dirección paralela al eje de la calle.

Cuando el punto de medición es la alineación, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determina la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales, los umbrales por debajo de los cuales se considera el solar inedificable.

Artº 32 PROFUNDIDAD MAXIMA

Se denomina profundidad máxima, a la distancia máxima medida en la perpendicular al eje de la calle a que puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja.



Artº 33 PARCELACION, REPARCELACION, REGULACION DE  
LINDEROS.

1. Parcelación:

Se entiende por parcelación, la división del terreno en lotes cuando a través de la misma traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.

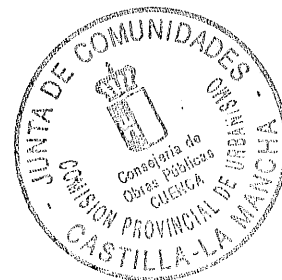
2. Reparcelación:

Se entiende por reparcelación, a la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división, ajustada a la Normativa o Plan Parcial, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

3. Regulación de linderos:

Recibe el nombre de regulación de linderos, la operación consistente en la rectificación de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción en un documento notarial, en el que los interesados reconocen los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artº 34 SOLARES INEDIFICABLES



1. Se considera solar no edificable, el que no reúne las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad, que se especifican en la normativa correspondiente.

2. Además de los preceptuados en los apartados anteriores, se consideran ineducables:

a) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como, se la hubiera, la de patio de manzana u otra alineación posterior.

b) Los solares o partes de los mismos, cuyo fondo medido normalmente a la fachada, sea menor de tres metros.

c) Aquellos que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la Ordenanza correspondiente y en todo caso, menos de 40 m<sup>2</sup>.

d) Las que originen en el solar contiguo una parte como la que se define en b) y hasta la citada profundidad, y la definida en c).

Las partes definidas en b) y c) serán edificables obligatoriamente, si el solar contiguo estuviese ya edificado conforme a ordenanzas, y no haya otra razón para mantener la condición de ineducable en parte o la totalidad del solar.



3. Cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineaci3n se formen 3ngulos menores de 359, el Ayuntamiento denegar3 las licencias de construcci3n correspondientes, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regulaci3n de sus solares.
  
4. Respecto a los solares o partes de solar que se califiquen de inedificables, el Ayuntamiento, seg3n proceda, podr3 imponer la normalizaci3n de fincas.
  
5. El Ayuntamiento podr3 expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes a solares inedificables, si los propietarios no incorporan tales solares a sus parcelas de acuerdo con los art3culos anteriores.



## Sección 2 CONDICIONES DE CARACTER GENERAL

### Artº 35 GENERALIDADES

En cuanto a la solicitud de licencias, tipo de éstas, iniciación de obras, ejecución de las mismas, prevención de daños a terceros, servicios urbanísticos, actividades no permitidas, etc., se estará a lo dispuesto en las Normas de Tramitación.

### Artº 36 OBRAS DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Se entiende como edificio fuera de ordenación, aquél que está construido con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias y resulte disconforme con las mismas. A estos efectos se estará a lo dispuesto en el artº 60 de la Ley del Suelo.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se consideran obras de consolidación aquellas que afectan a elementos estructurales, cimentación, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y estructuras de cubierta.



Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la edificación en un plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiera realizar.

Artº 37 OBRAS DE REFORMA

Se permitirán obras de reforma en edificios acordes con la ordenanza, siempre que éstas se atengan a lo señalado en las correspondientes condiciones de volumen y habitabilidad.

Artº 38 OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el apartado anterior.
3. Además se estará a lo dispuesto en los artículos 181 y 182 del la Ley del Suelo, y los artículos 10 y 11 del reglamento de Disciplina Urbanística.



### Sección 3 CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

#### Artº 39 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCION

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas, que deberán supeditarse a la legislación vigente sobre la materia.

#### Artº 40 PARCELACION Y REGULACION

1. Los propietarios de terrenos comprendidos en las presentes Normas Subsidiarias, podrán formular proyectos de parcelación o reparcelación, con el fin de regularizar los terrenos de su propiedad.
2. El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán tomar la iniciativa de la parcelación o reparcelación de todos los solares que por sus límites actuales o como resultado de las nuevas alineaciones presenten forma irregular, en la forma establecida en el capítulo III del título II de la Reforma de la Ley del Suelo. La reparcelación, se efectuará reagrupando todos los solares o terrenos comprendidos en el área objeto de estudio. Los facultativos de los particulares, Ayuntamiento o Comisión Provincial de Urbanismo, realizarán el estudio de reparcelación dentro de un plazo que fijará en cada caso el Ayuntamiento o la Comisión.





3. Transcurrido dicho plazo, el estudio realizado será expuesto al público durante un período de 30 días, a cuya terminación, junto con las reclamaciones si las hubiere, será sometido a informe definitivo del organismo competente, llegándose a la expropiación si fuese preciso, una vez hecho obligatorio el proyecto de referencia.
  
4. Cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen ángulos inferiores a 35º, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regulación de los solares mediante la compensación de superficies, y estableciendo una línea divisoria perpendicular a la alineación de la calle.

#### Artº 41 ALTURAS DE LA EDIFICACION

Por medición de las alturas, se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y, por distancia vertical. En el número de plantas se incluye siempre la planta baja.

#### Artº 42 MEDICION DE LAS ALTURAS

La altura se tomará en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a los 20 mts. Si sobrepasara, se tomará a los 10 mts. del punto más bajo, pudiendose escalonar la construcción.



No se contabilizarán como plantas efectivas en los siguientes casos:

a.- Semisótanos, entendiéndose por tales aquellos locales cuyo techo se sitúe a una altura menor o igual de un metro sobre rasante.

b.- Atillos o entreplantas, siempre que se cumplan las condiciones:

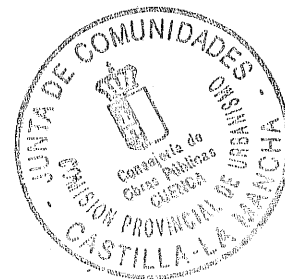
1. No se manifiesten en fachada.
2. No ocupen un porcentaje superior al 60% de la superficie de la planta en la que se sitúe.
3. El suelo de la planta baja no esté por debajo de la rasante de la acera.

c.- Cámaras:

Siempre que la altura medida entre el último forjado horizontal y el alero de cubierta no supere 1 m. y su existencia no se manifieste en la fachada mediante huecos.

#### Artº 43 ALTURA EN PATIOS DE PARCELA.

En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del patio, incluso antepecho si fuera de fábrica ciego.



Artº 44 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

Se mide entre el suelo y el techo, ambos terminados con las siguientes limitaciones:

ZONA RESIDENCIAL

	<u>máximo</u>	<u>mínimo</u>
Sótano o semisótano	3,00 m.	2,20 m.
Planta baja	5,00 m.	2,80 m.
Planta piso	--	2,50 m.

ZONA INDUSTRIAL

	<u>mínimo</u>
Planta baja	5,00 m. medidos la rasante al alero.

Estas alturas mínimas se podrán reducir en los casos de elementos estructurales descolgados, paso de instalaciones, etc., siempre y cuando la altura de paso no sea inferior a 2 m. en semisótano y 2,20 m. en las demás plantas.



Artº 45 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA ALTURA  
MAXIMA.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea retranqueada 3,00 mts. mínimo respecto del plano de fachada, y por encima de la altura máxima. Sólomente se permitirán las construcciones destinadas a albergar maquinaria de ascensores, de calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escalera, chimeneas o cualquier otra instalación técnica auxiliar de uso común. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano a 45º trazado desde la línea situada a 1 m. sobre la altura máxima permitida, no pudiendo exceder la altura de cumbrera en más de 4,5 mts. sobre la altura de cornisa.

La inclinación de las cubiertas será la tradicional en el ámbito rural.

Artº 46 SOTANOS Y SEMISOTANOS

No se considerarán como plantas a efectos de cómputo de alturas, a menos que la parte de techo de sótano o semisótano que esté por encima de la acera, supere el nivel de ésta en cualquiera de sus puntos en 1 m.

No se les podrá dar uso de vivienda, y su ventilación quedará suficientemente garantizada mediante patios interiores, conductos de ventilación forzosa, etc.

Todo local bajo rasante deberá tener una pendiente en suelo  $\geq$  1% con una arqueta con recogida de aguas en los puntos de cota más bajos, y tener resuelto el sistema de evacuación de aguas desde esta arqueta.



Artº 47 MEDICION DE LA EDIFICABILIDAD.

1. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre "la parcela edificable", entendiéndose por tal, la superficie correspondiente a la parte comprendida entre las alineaciones oficiales.
  
2. En la manzana se medirá sobre sobre la superficie comprendida dentro de alineaciones exteriores y se llamará "edificabilidad de manzana".
  
3. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, el 50% de las terrazas cerradas por sus costados, los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores y centros de transformación. Cuando el parámetro inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1 m. en cualquier punto sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso.
  
4. A efectos de edificabilidad, no serán computables los soportales y la parte diáfana de la edificabilidad a la rasante del terreno en contacto con las fachadas exteriores, libre el acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura que se regulan en el artº 45.



Artº 48 PATIOS INTERIORES O CERRADOS

Se permiten los patios interiores de ventilación e iluminación cerrados. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 mts., y de 9 m<sup>2</sup> de superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 mts. para las luces rectas y a 8 m<sup>2</sup> para la superficie.

La dimensión del patio no se reducirá en toda su altura.

Los patios medianeros podrán ser mancomunados, En este caso se hará escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad a fin de obtener las oportunas licencias de obras para edificar en los solares colindantes.

Todos los patios interiores serán accesibles desde una zona común del edificio, o en caso contrario, se establecerán las servidumbres necesarias que garanticen el acceso.

Artº 49 SALIENTES EN PATIOS INTERIORES

Podrán existir siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas anteriormente, tomando como alineaciones las de los salientes.



Artº 50 CHIMENEAS Y VENTILACION

La sección mínima del colector debe ser 400 cm<sup>2</sup> y la de los conductos individuales de 150 cm<sup>2</sup>. La parte superior de la chimenea de ventilación, debe coronarse con un aspirador estático homologado. A un mismo colector no deberán acometerse conductos individuales de ventilación y de salida de huecos de combustión.

Deberán atenerse a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artº 51 VUELOS; CUERPOS CERRADOS.

No se permite sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijen en estas ordenanzas (miradores balcones, terrazas y aleros). La distancia mínima de los vuelos sobre cualquier punto de la rasante será de 3 mts., debiendo, salvo pacto con el propietario colindante, quedar separados de las fincas contiguas una distancia igual a la del vuelo realizado, siendo éste de un máximo equivalente a la décima parte del ancho de la calle, sin sobrepasar en ningún caso los 100 cms. para cuerpos cerrados, balcones y terrazas, y los 110 cms. para los aleros de cubierta.

Los aleros podrán ocupar todo el plano de fachada.

Los antepechos de ventanas, balcones, y azoteas, no tendrán su altura menor de 95 cms. ni mayor de 1,10 mts., ni sus vanos tendrán aberturas superiores a 12 cms.



No se podrán abrir en los vuelos, huecos para luces o vistas a menos de 60 cms. de la medianería, medidos en la proyección del plano del vuelo, sobre el plano de fachada.

Los cuerpos volados cerrados, no podrán ocupar más del 65% de la longitud de la fachada.

#### Artº 52 PORTALES

Tendrán una anchura útil mínima de 1,50 mts. hasta el arranque de escalera. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 mts. de anchura.

#### Artº 53 ESCALERAS

Se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones mínimas:

Huella.....	0,27 m. mínimo
Contrahuella o tabica.....	0,19 m. máximo
Ancho libre entre parámetros opuestos (dos tramos).....	2,00 m. mínimo
Ancho de las mesetas intermedias.....	1,00 m. mínimo
Ancho de las mesetas intermedias con acceso a locales.....	1,20 m. mínimo
Ancho libre del tiro de la escalera...	0,90 m. mínimo
Altura del pasamanos.....	0,90 m. mínimo

Los edificios de vivienda colectiva no se permiten los descansillos partidos, ni escaleras compensadas.

En el caso de escaleras circulares, la huella será como mínimo de 0,27 m. medida a 0,40 m. del borde interior.





En edificios de vivienda colectiva se admite la iluminación mediante lucernarios de superficie igual o mayor al 75% de la superficie de la caja de escaleras. En estos casos quedará un hueco libre en toda la altura de al menos 1,00 m<sup>2</sup> de superficie en planta.

#### Artº 54 MOVIMIENTO DE FACHADAS

Se permiten exclusivamente fuera de la alineación oficial, aquellos elementos necesarios para la decoración de la fachada, de acuerdo con su tratamiento arquitectónico.

Se permitirán el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no dejen medianería al descubierto, adosando los cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación fijada en relación con el ancho de la calle.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiera, y no será superior a ½ de su ancho o alto medido desde la alineación oficial.

No podrán sobresalir del plano de la fachada más de 20 cms., (ventanas, jambaje de huecos, ornamentación, etc.); en el caso de zócalos, la limitación de saliente será de 10 cms.



Artº 55 MARQUESINAS, ROTULOS, TOLDOS Y PORTADAS

1. Marquesinas y rótulos:

Se permitirá un saliente máximo igual a la anchura de la acera menos 30 cms., siempre que no exceda de 1 m. Su altura mínima será de forma que permita paso libre de 3 m.

2. Toldos

El punto más bajo no quedará a menos de 2,20 m. sobre la acera. El saliente máximo será el mismo que en caso anterior. Recogido no sobresaldrá del plano de fachada más de 20 cms.

3. Portadas

Se atenderá de forma general a un saliente máximo de 20 cms. En los casos singulares será el Ayuntamiento quien decida el saliente máximo en función del valor arquitectónico del elemento (reutilización de portadas antiguas).

A los efectos de licencia, se considerará como obra menor y la solicitará el propietario o la comunidad de propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.



Artº 56 INSTALACIONES Y SERVICIOS.

1. Agua

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 25 litros diarios (en el casco urbano).

2. Energía eléctrica

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, éstos no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones, previo acuerdo municipal.

3. Basuras

Al Ayuntamiento corresponde la conducción, acumulación y recogida de basuras domiciliarias.

Podrá contratar o conceder el servicio mediante subasta o concurso para la prestación del mismo. El plazo de concesión en cada concurso o subasta será libremente fijado por el Ayuntamiento.



Corresponde tambi3n al Ayuntamiento, se1alarse las características, condiciones y circunstancias del Servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de basuras y las tasas o ab3trios por la prestaci3n del Servicio.

4. Aparatos elevadores

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicaci3n con alguna escalera, bien directa o a trav3s de alg3n corredor.

5. Servicio de cartería

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

Art9 57 SE1ALIZACION DE FINCAS

Toda edificaci3n deber3 estar convenientemente se1alizada con el n3mero que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.



Artº 58 APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

1. Será obligado el establecimiento como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determinan en las Ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta, el total de la edificada comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos a la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale, o fracción de la misma.
2. Se entiende por la plaza de aparcamientos bruta, una superficie de 25 m<sup>2</sup> incluyendo viales de acceso y servicio.
3. Se entiende por plaza de aparcamiento neta, un espacio mínimo de 2,20 mts. por 4,50 mts. con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela.
4. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva la del 12%, medidas por la línea media. Su anchura mínima, así como para las calles, será de 2,50 mts., salvo para la rampa de acceso, que será de 3 mts.
5. Radios de curvatura: Para calles interiores de los aparcamientos será de 4,5 m., medidos al centro de la misma.  
En rampas curvas el radio de giro mínimo será de 6 metros, medidos al centro de la misma.



6. En el acceso a garajes comunitarios, se situará una plataforma horizontal de profundidad mayor o igual a 3,5 mts., autorizada una pendiente para esta plataforma menor o igual al 2%
7. La ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción mayor o igual a lo que señala el Reglamento de Actividades Molestas.

Se entiende por ventilación natural la que se realiza a través de huecos o chimeneas de uso exclusivo para este fin, con una sección neta de evacuación de 1 m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie útil en planta de garaje, no computando a estos efectos los huecos o puerta de acceso.

#### Artº 59 SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicio Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.



Sección 4 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD

Artº 60 NORMAS GENERALES.

1. Los edificios habrán de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad del director facultativo de la obra.
2. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad, sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.
3. El frente de la casa o solar en que se realizan obras, se cerrará con una valla de protección como se especifica en las Ordenanzas.
4. Los materiales a emplear en las obras, no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento como el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono del los derechos correspondientes.
5. El constructor y en su caso el director facultativo de las obras, serán responsables del incumplimiento y de los daños causados por no ajustarse a la Reglamentación de Higiene y Seguridad del Trabajo y demás disposiciones que regulan la material, así como a las presentes Ordenanzas.



6. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión o por otras conducciones, no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el desvío de las mismas en forma reglamentaria.
7. Respecto a los edificios ruinosos, será de aplicación la legislación y reglamentación al efecto.
8. Al derribar un edificio, se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando toda clase de precauciones. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se tendrá muy en cuenta evitar daños a las propiedades colindantes cuyo reparación o indemnización en todo caso, serían a cargo del que derribe.

Artº 61 APARATOS ELEVADORES.

1. Instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores, requerirán, previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación de instalación de dichos aparatos.
2. En la memoria y en los planos que acompañen la petición, se hará constar además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la esclera mecánica y velocidad de elevación.





3. Todos los ascensores y montacargas, reunirán las normas de seguridad especificada en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

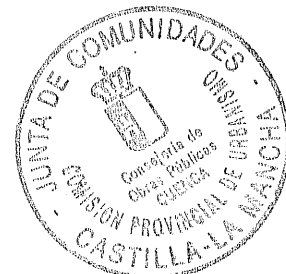
La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos, y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organos interventores del Estado.

4. Ni las guías ni los elementos de sustentación, podrán ser fijados en paredes medianeras.
5. El mecanismo elevador, podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.

#### Artº 62 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS EDIFICACIONES

Toda edificación deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normativa vigente en cuanto a diseño, ejecución y empleo de materiales, atendándose específicamente a las siguientes NORMAS BASICAS DE LA EDIFICACION:

- |           |  |
|-----------|--|
| NBE-CT/79 | sobre condiciones térmicas en los edificios<br>(R.D.2429/79 de 6 de Julio)     |
| NBE-CA/81 | sobre condiciones acústicas de los edificios.<br>(R.D. 1909/81 de 24 de Julio) |



NBE-CPI/91

sobre condiciones de protección contra incendios de los edificios.

(R.D. de 1 de Marzo de 1.991)



## Sección 5 CONDICIONES ESTETICAS

### Artº 63 GENERALIDADES.

Estas condiciones estéticas de carácter general, pretenden ser orientadas a los efectos de mantener las tipologías tradicionales de la zona y no pretenden sino recomendar ciertos condicionantes en cuanto a acabados y utilización de materiales, prohibiéndose algunas acciones concretas.

#### Acabados de fachadas:

Se recomiendan los enfoscados para pintar en blanco o en tonos suaves (cremas, ocre, grises, etc.), y los acabados en mampostería o sillería. No se permiten las fábricas de ladrillo visto. (OBLIGADO CUMPLIMIENTO en zonas 1, 2 y 3).

#### Carpintería exterior:

Se recomiendan de madera pintada o barnizada.

#### Cerrajería exterior:

Se recomienda en hierro forjado.

#### Zócalos:

Se recomiendan enfoscados pintados, mampostería o piedra. No se permiten los aplacados cerámicos, (OBLIGADO CUMPLIMIENTO).



Alero:

Se recomienda el bocateja.

Bajantes exteriores:

Se recomienda empotradas total o parcialmente en el nivel inferior de las fachadas.

Cubiertas:

Se recomienda inclinadas de teja árabe, cerámica o de cemento. Recomendable color rojo.

Se PROHIBEN ABSOLUTAMENTE las cubiertas de fibrocemento o materiales brillantes aparentes al exterior, en construcciones definitivas.

Se exceptúan las instalaciones provisionales o industriales que por sus características requieran cubiertas ligeras (OBLIGADO CUMPLIMIENTO).

Medianerías:

Deberán tratarse como fachadas.

Huecos de fachada:

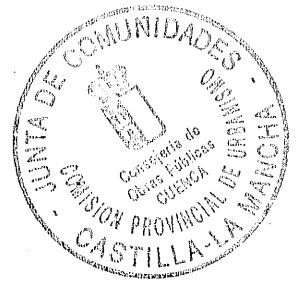
Se recomiendan los recercados.

Antenas televisión:

En el casco urbano deberán ser colectivas, y en todo caso estarán retranqueadas respecto al plano de fachada, de forma que queden inscritas entre un plano horizontal y otro a 45º desde el alero.



No obstante, el Ayuntamiento tiene la facultad de ordenar, por motivos estéticos, ciertas obras de conservación o reforma de fachadas en virtud de lo dispuesto en el artº 182 de la vigente Ley del Suelo.



## Sección 6 CONDICIONES DE USO

### ALMACENES:

**DEFINICION:** Se denomina almacén, a todo local destinado al acopio de materiales, bien en guarda y conservación, bien para su venta.

**CONDICIONES:** Se estará a lo dispuesto para los usos Industrial y Comercial en lo que le fueren de aplicación.

Aparcamientos: Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada 150 m<sup>2</sup> de almacén.



## ASISTENCIAL

**DEFINICION:** Corresponde a los edificios o instalaciones destinadas al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

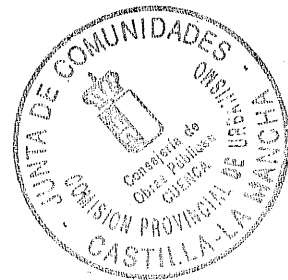
**CLASIFICACION:** Se clasifican en los dos tipos siguientes:

A1) Guarderías, casas-cuna.

A2) Residencias de ancianos y clubs u hogares y similares.

**CONDICIONES:** Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

Aparcamientos: Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación de nueva planta.



## COMERCIAL

**DEFINICION:** Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

**CLASIFICACION:** Se establecen las siguientes categorías:

- a) Comercio minorista. Superficie menor de 450 m<sup>2</sup>.
- b) Supermercados y grandes almacenes. Superficie mayor o igual a 450 m<sup>2</sup>.
- c) Hipermercados (ubicados fuera del casco urbano).
- d) Establecimientos asociados espacialmente:
  - d.1) Mercados de abastos.
  - d.2) Galerías comerciales.
  - d.3) Centros comerciales de barrio.
- e) Comercio mayorista.

### Aparcamientos:

#### Tipo b:

Una plaza (25 m<sup>2</sup>) por cada 150 m<sup>2</sup> de instalación hasta 2.500 m<sup>2</sup>. A partir de 2.500 m<sup>2</sup>, una plaza (25 m<sup>2</sup>) por cada 50 m<sup>2</sup> de instalación.





Tipo c:

De acuerdo con la siguiente tabla:

<u>Superficie de venta</u>	<u>Nº de plazas por 100 m<sup>2</sup></u>
2.500 - 5.000 m <sup>2</sup>	16
5.000 - 10.000 m <sup>2</sup>	14
10.000 - 20.000 m <sup>2</sup>	12
más de 20.000 m <sup>2</sup>	11

Tipo d:

Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de instalaci3n.

Tipo e:

A determinar en cada caso concreto por la Administraci3n.

CONDICIONES: Las diversas categorías de locales, cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicaci3n.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer éstas de acceso independiente.



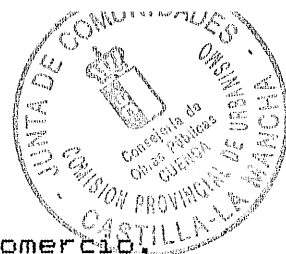
2. Los locales comerciales almacenes, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, salvo en los casos de vivienda del titular.

3. La altura de los locales comerciales, será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 mts. y de 3 mts. respectivamente.

4. Las escaieras de servicio al público en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 m.

5. Los locales comerciales, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 120 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 120 m<sup>2</sup>, se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo-zona de aislamiento.

6. La zona que se destine a venta al público en el local, tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular.



7. Los locales destinados a comercio, deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento y deberá garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.

8. Dispondrán de las salidas de urgencias, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad regulen en estas Normas, aparte de lo que estime necesario el Servicio Municipal Contra Incendios.

9. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

NOTA: Los comercios no alimentarios se asimilarán a los alimentarios en base a su superficie.



DEPORTIVO

**DEFINICION:** En él se clasifican los campos de deporte en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular o comercial.

**CONDICIONES:** En sus instalaciones y demás normativas, se atenderán a las dictadas por la Delegación Nacional de Deporte al respecto.

Aparcamientos: Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de instalación a partir de los 250 m<sup>2</sup> de superficie ó 500 espectadores.



## DOCENTE

**DEFINICION:** Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

**CLASIFICACION:** La siguiente:

- a) Centros preescolares.
- b) Centros de enseñanza general básica y educación especial.
- c) Centros de enseñanza media y formación profesional.

**CONDICIONES:** Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia, sobre el particular.

Aparcamientos: Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada 50 m<sup>2</sup> de instalación de nueva planta.



## ESPECTACULOS Y RECREATIVO

**DEFINICION:** Corresponde este uso a los locales e instalaciones destinadas al público con fines de cultura y recreo.

**CONDICIONES:** Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos.

Aparcamientos: Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada 23 m<sup>2</sup> de instalación a partir de 500 espectadores.



## ESTACIONES DE SERVICIO

**DEFINICION:** Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos objeto de CAMPSA, se entiende por estación de servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

**CONDICIONES:** Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

1. Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
2. Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m<sup>2</sup> de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (Garajes Aparcamientos).
3. Se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.



## GARAJE

**DEFINICION:** A los efectos de esta Normas, se considerarán garajes a los locales destinados a la guarda con carácter habitual de vehículos con motor mecánico. Los talleres de reparación de automóviles se registrarán por las Normas de Industria, aunque se hallen emplazadas dentro de un garaje.

**CLASIFICACION:** Se establece la siguiente clasificación:

a) Categoría 1ª. Garajes de uso particular.

1. Adosados a viviendas. Superficie máxima 50 m<sup>2</sup> (dos coches).

2. Anexos a viviendas, pero en edificio independiente de las mismas. Superficie máxima 100 m<sup>2</sup> (4 coches)

b) Categoría 2ª. Garajes de uso colectivo.

1. En planta baja de viviendas colectivas.

2. En planta inferior o patio de manzana.



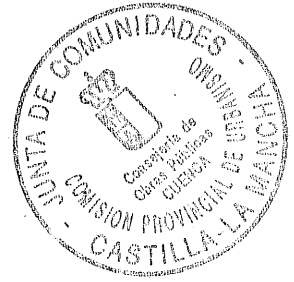


c) Categoría 3ª. Garajes industriales.  
Enclavados en la zona industrial. Sin  
ninguna limitación.

CONDICIONES: La superficie mínima por plaza será de 20  
m<sup>2</sup>.

La altura libre mínima será de 2,20 mts.

Para los garajes de 2ª y 3ª categoría,  
será necesario efectuar un estudio de la  
ventilación cuando ésta no fuera directa  
al exterior.



## HOTELERO

**DEFINICION:** Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso los restaurantes, Residencias y edificios análogos.

**CONDICIONES:** Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por el Ministerio de Comercio y Turismo. El edificio se sujetará en cuanto a volumen, alineación, voladizos, etc., a la ordenanza de la zona correspondiente.

Se permiten las actividades y usos complementarios (tiendas, peluquerías, piscina, garaje, salas de fiesta y reunión, etc.) que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que le sean de aplicación.

Aparcamientos: deberán disponer de plazas de aparcamiento cuyo número será el indicado por la oficina del Ayuntamiento, según las características de cada caso concreto.



## USO INDUSTRIAL

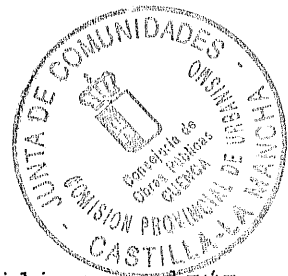
**DEFINICION:** Comprende los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones necesarias para la obtención y transformación de materias primas, a su preparación para posteriores transformaciones o a procesos de manufacturación, envasado, transporte y distribución. Se incluyen en este uso los almacenes sin servicio directo de venta al público.

### CLASIFICACION

**Y CONDICIONES:** A) Taller familiar: Laboratorios o talleres de carácter industrial familiar, que utilicen aparatos manuales movidos por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior, no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

### COMPATIBLE CON VIVIENDA

Superficie máxima	75 m <sup>2</sup>
Potencia máxima instalada	0,25 CV
Nivel máximo de ruido	20 db



B) Taller artesano: Utiliza algún empleado.

COMPATIBLE CON VIVIENDA

Superficie máxima	125 m <sup>2</sup>
Potencia máxima instalada	2 CV
Nivel de ruido máximo	25 db

C) Pequeña industria: Instalación industrial que produce molestias tolerables en menor grado, pero permisible según su situación respecto a la vivienda, y que no produce gases, polvo, olores molestos, ruidos, vibraciones, peligros o acumulación de tráfico.

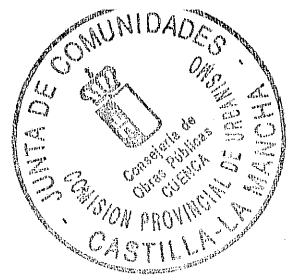
COMPATIBLE CON VIVIENDA

Superficie máxima	250 m <sup>2</sup>
Potencia máxima instalada	5 CV
Nivel de ruido	30 db

D) Industria ligera: Instalaciones entre 250 y 500 m<sup>2</sup>, que normalmente requieren su instalación en zonas industriales pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique limitación más rigurosa.

COMPATIBLE CON VIVIENDA

Superficie máxima	500 m <sup>2</sup>
Potencia máxima instalada	10 CV
Nivel máximo de ruido	40 db



E) Industria media: Instalaciones industriales que por sus características producen molestias a las viviendas colindantes, pudiendo ser toleradas en zonas donde predominando otros usos que el de la vivienda, no justifiquen limitaciones más rigurosas.

COMPATIBLE CON VIVIENDA

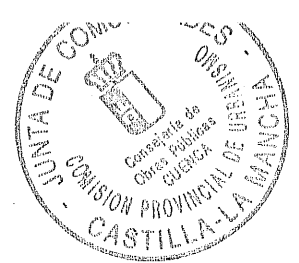
Superficie máxima	3.000 m <sup>2</sup>
Potencia máxima instalada	sin limitación
Nivel máximo de ruido	55 db

F) Gran industria: Instalaciones industriales de gran tamaño, con las únicas limitaciones de 5 Has. en extensión y 55 db de ruido.

NO COMPATIBLE CON VIVIENDA

La medición de los ruidos se realizará en la parte exterior de la medianería más desfavorable o en el domicilio del vecino más afectado por dichos ruidos.

Estas limitaciones no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos de potencia precisos, pero instalados en forma que no molesten al vecindario.



En todos los casos, las instalaciones industriales respetarán las prescripciones del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas del 30 de Noviembre de 1.961, de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972 y del Decreto 833/1975 que desarrolla la anterior Ley.



## OFICINAS

**DEFINICION:** Se incluyen en este uso, los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; el de banca, los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase, independientes de la vivienda.

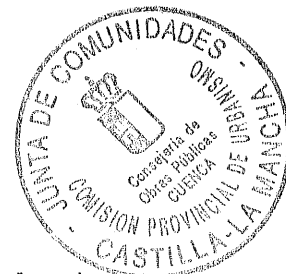
**CONDICIONES:** 1. No podrán tener acceso de vehículo desde los ejes de comunicación interurbanos.

2. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

A) Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo . Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

B) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

C) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.



3. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

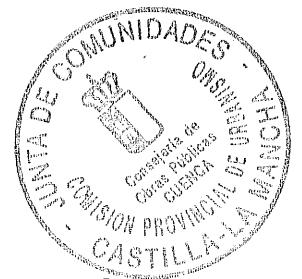
4. La luz y ventilación de los locales y oficinas, podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

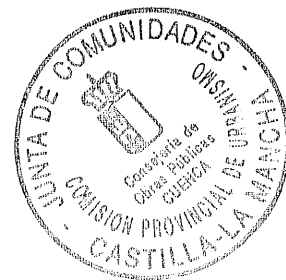
5. Los materiales que constituyen la estructura de la edificación, deberán ser resistentes al fuego, o estar debidamente protegidas a juicio de la oficina técnica del Ayuntamiento. Todos los materiales deberán ser de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones cuyos niveles, cuyos niveles se determinarán en la Ordenanza Municipal sobre la materia.





6. Aparcamiento: Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación.

7. Escaleras: Ancho mínimo 1,10 mts. arranque de la escalera a una distancia mínima de 1,30 mts. del acceso.

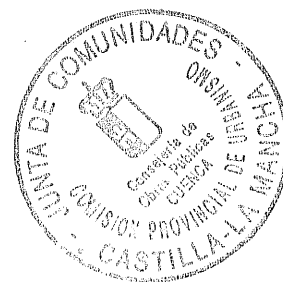


RELIGIOSO

**DEFINICION:** Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

**CONDICIONES:** Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que les fuere de aplicación.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y las ordenanzas de la zona correspondiente. No podrán tener acceso directo desde ejes de comunicación interurbanos, si el local tiene una superficie superior a 100 m<sup>2</sup>.



## SALAS DE REUNION

**DEFINICION:** Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relaci6n entre individuos, comprendiendo por tanto, salones de baile, bingos y similares.

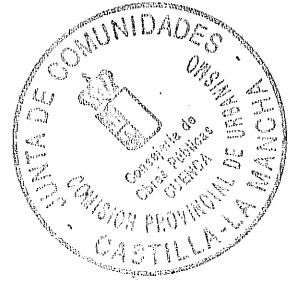
**CONDICIONES:** Cumplir6n las establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones, las aplicadas al uso de industria.

**Escaleras:** Las que hayan de ser utilizadas por el p6blico tendr6n un ancho m6nimo de 1,30 mts.

**Accesos:** No podr6n tener acceso directo desde los ejes de comunicaci6n interurbanos.

En el caso de tratarse de bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre, se asimilar6n a locales comerciales y cumplir6n las determinaciones marcadas para 6stos.

**Aparcamientos:** Se reservar6 una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada 50 m<sup>2</sup> de instalaci6n, a partir de instalaciones de 300 m<sup>2</sup>.



## SANITARIO ASISTENCIAL

**DEFINICION:** Comprende los edificios e instalaciones dedicados al tratamiento o alojamiento de enfermos, y los dedicados a prestar servicios a aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

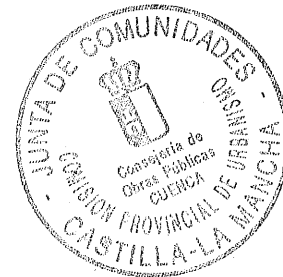
**CLASIFICACION:** 1. Asistenciales:

- a) Guarderías, casas-cuna.
- b) Residencias de ancianos, complejos geriátricos.

2. Sanitarios:

- a) Centros de higiene, dispensarios locales.
- b) Centros sanitarios subcomarcales, ambulatorios.
- c) Hospitales comarcales.

**CONDICIONES:** Cumplirán los requisitos exigidos por el Ministerio de Sanidad y Seguridad Social.



## SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

**DEFINICION:** Se incluyen dentro de estos usos, los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que podemos agrupar bajo los genéricos como sigue:

**CLASIFICACION:** A) Servicios Administrativos:

- a1) Ayuntamientos.
- a2) Juzgados.
- a3) Organismos de la Administración del Estado, etc.

B) Servicios de orden:

- b1) Comisarias y cuarteles de la Guardia Civil.
- b2) Centros de detención.
- b3) Policía Municipal y de Tráfico.

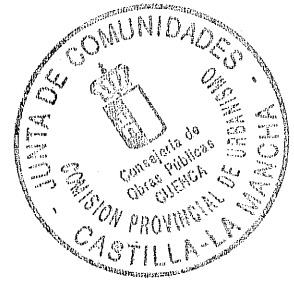
C) Servicios de higiene y prevención:

- c1) Servicios de recogida y tratamiento de basuras.
- c2) Parque de bomberos



CONDICIONES: Cumplirán las condiciones vigentes de oficina que le sean de aplicación.

Aparcamientos: Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación de nueva planta.



## SOCIO CULTURAL

**DEFINICION:** Se consideran incluidos en el mismo, los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, del tipo de centro cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, teleclubs, etc.

**CONDICIONES:** Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficina, industria, vivienda y espectáculos que les fueren de aplicación.

Aparcamientos: se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación, en obras de nueva planta.



## VIVIENDAS

**DEFINICION:** Edificio o parte de un edificio, destinado a vivienda familiar.

**CLASIFICACION:** Se establecen las siguientes categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio, aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso y con acceso desde la vía pública.

2. Vivienda colectiva: Edificio construido por viviendas con accesos comunes.

### **PROGRAMA**

**MINIMO:** Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama, y un retrete, lavabo y ducha.

**CONDICIONES:** 1. Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, en ordenaciones de bloques aislados.

2. Queda prohibida la construcción de viviendas en el patio central de manzana.





3. Los muros exteriores ya sean de cerramiento, de carga, o medianeras, deberán tener un espesor mínimo de 12 cms. y cumplir las condiciones en lo que aislamiento se refiere, especificadas en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

4. No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos, a menos que al tener tal consideración por razón de la rasante de la acera, no la tuviera con relación al terreno natural que se conserve en la posterior del solar, en este caso, el pavimento deberá elevarse al menos 0,20 mts. sobre el nivel exterior y estar aislado del terreno natural por una cámara de aire o sistema adecuado.

5. Para que las plantas bajas puedan ser habitables, habrá de cumplir al menos, los anteriores requisitos y estar permitida la construcción en las ordenanzas de la zona.

6. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal, que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas, que tomarán de la vía pública, patio de manzana o patio de parcela o espacios libres en ordenaciones de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.



7. Las distintas dependencias de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficie de planta, las condiciones siguientes:

Cuadro de superficies mínimas

Cocina	6 m <sup>2</sup>
Dormitorio simple	6 m <sup>2</sup>
Dormitorio doble	12 m <sup>2</sup>
Sala de estar	12 m <sup>2</sup>
Comedor	10 m <sup>2</sup>
Estar comedor o cocina comedor	14 m <sup>2</sup>
Aseo	2 m <sup>2</sup>
Cuarto de baño	4 m <sup>2</sup>

8. Escaleras: Se estará a lo dispuesto en el artículo 53

9. La anchura mínima de los pasillo será de 0,80 mts., si su longitud no sobrepasa de 3 mts. Si son de más de 3 mts. de largo, el ancho mínimo será de 0,90 mts. La altura libre mínima será de 2,40 mts.

10. La superficie de ventilación por vivienda, no será inferior a 1/8 de la superficie en planta.



11. Los huecos para ventilación e iluminación tendrán las siguientes superficies mínimas:

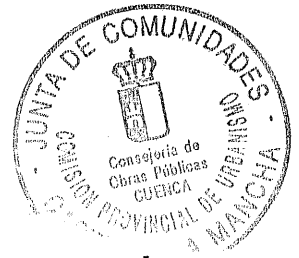
Cocinas	1 m <sup>2</sup>
Dormitorio simple	1 m <sup>2</sup>
Dormitorio doble	1,50 m <sup>2</sup>
Comedor-sala-estar	1,75 m <sup>2</sup>

12. Cada vivienda independiente poseerá como mínimo, un cuarto de aseo compuesto de ducha, lavabo y retrete, al que accederá sin pasar por dormitorios ni cocina.

13. Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea o en las galerías o terrazas interiores.

14. Las aguas pluviales se condicionarán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.

15. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura, que como máximo será de 1 m. por encima del caballete de cubierta y de 2 mts. en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en medianeras, y estarán convenientemente aislados.



16. Aparcamiento: Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por vivienda. Se exceptúan los solares siguientes:

a) Aquellos solares cuyo fondo fuera inferior a 10 mts.

b) Aquellos solares con número de viviendas igual o menor que 6 y que cumplieran además una de las dos condiciones siguientes:

1. Superficie menor o igual a 250m<sup>2</sup>

2. Fachada menor o igual a 8 mts.