



**3.- NORMAS GENERALES DE ORDENACION Y
URBANIZACION**



3.- NORMAS GENERALES DE ORDENACION Y URBANIZACION

3.1. Condiciones de ordenación

La ordenación de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, así como la apertura de nuevo viario no previsto en el Planeamiento, en estas clases de suelo, se ajustará a las condiciones que se establecen a continuación.

3.1.1.- Red viaria.

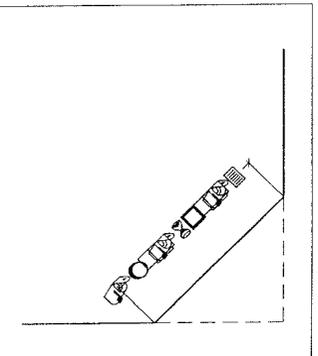
3.1.1.1.- Secciones transversales.

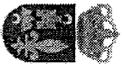
Se establecen las siguientes secciones transversales mínimas:

a) Vías Públicas rodadas en zona residencial unifamiliar.

VIAS PUBLICAS RODADAS EN ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	TIPO DE ELEMENTO	METROS	OBSERVACIONES
VIAS ACCESO A PARCELAS		12,00	
VIAS DE DISTRIBUCION		16,00	
VIAS PRINCIPALES		18,00	Y SOBRE CAMINOS EXISTENTES
ACERA MINIMA		2,00	
CHAFLANES		3,00	ENTRE VIAS DE 12 METROS
CHAFLANES		6,00	CUANDO HAY UNA CALLE >12

Los chaflanes se mediarán según se reseña en la imagen adjunta en función del ancho de la tabla anterior, que queda condicionado al ancho de las calles que se cruzan.





b) Vías Públicas rodadas en zona colectiva.

VIAS PUBLICAS RODADAS EN ZONA COLECTIVA		
TIPO DE ELEMENTO	METROS	OBSERVACIONES
VIAS ACCESO A PARCELAS	18,00	
VIAS PRINCIPALES	24,00	Y SOBRE CAMINOS EXISTENTES
ACERA MINIMA	3,00	
SEPARACION MINIMA DE EDIFICIOS	12,00	EN ZONAS PEATONALES
CHAPLANES	6,00	

c) Vías Públicas rodadas en zona industrial.

VIAS PUBLICAS RODADAS EN ZONA INDUSTRIAL		
TIPO DE ELEMENTO	METROS	OBSERVACIONES
VIAS ACCESO A PARCELAS	16,00	
VIAS PRINCIPALES	20,00	Y SOBRE CAMINOS EXISTENTES
ACERA MINIMA	2,00	
CHAPLANES	6,00	

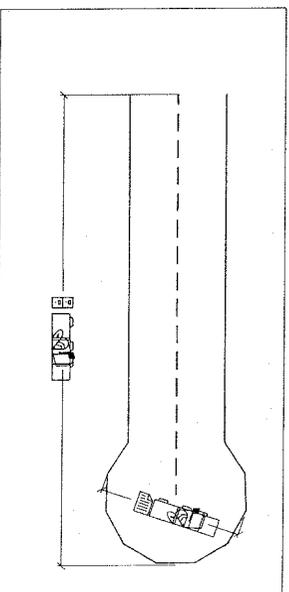
d) Vías públicas peatonales.

Se establece un ancho mínimo en estas vías de seis (6,00) metros de ancho.

3.1.1.2.- Sección longitudinal.

La red viaria se integrará en una malla general de forma que cumpla las siguientes condiciones mínimas:

- a) La distancia máxima entre intersecciones de las vías públicas rodadas, será doscientos (200) metros, por lo tanto, ninguna manzana tendrá una dimensión superior a estos metros.
- b) La distancia máxima entre vías públicas peatonales será de cien (100) metros. Se podrá contabilizar, a estos efectos, las vías rodadas y las zonas verdes.
- c) La longitud máxima de los fondos de saco será cincuenta (50) metros, según la imagen que se adjunta.



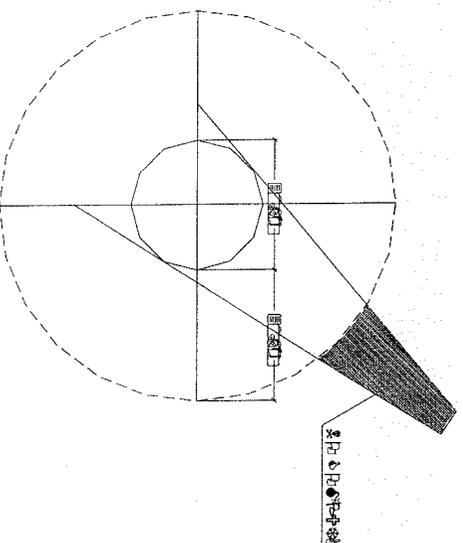


- d) El diámetro mínimo de los fondos de saco será de veinte (20) metros, según la imagen que se adjunta.
- e) La pendiente máxima de las Vías públicas rodadas será la que señala el Código de Accesibilidad vigente.

3.1.2.- Zonas verdes y espacios libres

Para que unos terrenos sean considerados zona verde o espacio libre y computen a los efectos señalados en el artículo 31.c de la LOTAU y en este Plan de Ordenación, se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Un veinte por ciento (20%) como máximo del conjunto de zonas verdes o espacios libres exigibles, podrá tener una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados y un diámetro inscribible como mínimo de doce (12) metros.
- b) El resto de las zonas verdes o espacios libres exigibles deberán ser superiores a mil (1.000) metros cuadrados, con un diámetro inscribible de treinta (30) metros y sólo computarán aquellos espacios libres que disten menos de treinta (30) metros de la circunferencia inscrita más próxima (según se detalla en la imagen adjunta)
- c) Ninguna superficie verde o espacio libre se verá afectada por accesos rodados.
- d) El resto de los espacios libres que no cumplan estas condiciones, tendrán la consideración de red viaria.



3.2.- Condiciones de urbanización.

3.2.1. Grado de urbanización.

Una parcela tendrá la condición de solar cuando, de conformidad con lo señalado en los apartados siguientes, disponga de los servicios urbanos mínimos siguientes:

- Pavimentación de las calzadas y encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua; evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía.

En los sectores y unidades de actuación deberá contar además con:

- Jardinería.
- Mobiliario urbano.



- Señalización vertical y horizontal
- Pasos de peatones con realce

3.2.2. Pavimentación y encintado.

El trazado de la red viaria se ajustará a lo indicado en los planos del POM, siendo sus dimensiones mínimas las que figuran en el apartado anterior.

Respecto a las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de todas las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico o grava cemento, cuyo espesor mínimo será de veinticinco (25) centímetros.

Las aceras tendrán las dimensiones necesarias para que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de los servicios urbanos. Deberán cumplir la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas. Las aceras con ancho igual o superior a tres (3,00) metros deberán ir arboladas.

Los bados para vehículos se resolverán mediante bordillo achaflanado sin modificar el plano de la acera.

La calzada irá señalizada, tanto en el suelo como con señales aéreas.

3.2.3. Abastecimiento de agua.

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los sumandos siguientes:

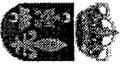
- Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitantes/día.
- Agua para riego, piscinas y otros usos en relación con las características de la ordenación.
- Agua para hidrantes y protección contra incendios.

En cualquier caso, la dotación por habitantes y día no será inferior a:

- Vivienda 300 litros.
- Industria 20 m³/Ha/día

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

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o particular existente o de manantial propio.



Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

Se colocará un hidrante cada ciento cincuenta (150) metros. medidos sobre los espacios públicos.

Se dispondrá de una red de riego con bocas cada cien (100) metros lineales de vía pública.

La red de distribución será de fundición diseñada en malla con diámetro mínimo 150 mm. a una profundidad mínima de 0,80 metros. Las conexiones a la red general existente se realizarán con el criterio de red mallada.

Todas las llaves y desviaciones, que no sean de acometidas, así como los cambios de dirección, irán ancladas con hormigón armado; cuando la distancia de estos anclajes sea superior a 200 mts. deberá disponerse otro intermedio.

3.2.4. Evacuación de aguas fecales y pluviales.

Se deberán cumplir las siguientes características:

- a) Se exigirá en todos los casos que la red de alcantarillado sea **separativa**.
- b) La dotación de aguas residuales será igual a la del abastecimiento de agua. Para las aguas pluviales se considera como mínimo 30 litros/seg./hab.
- c) Las aguas pluviales propias de las fincas se verterán a la red de saneamiento, no pudiendo verterse a la vía pública.
- d) Las aguas fecales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse de la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.
- e) Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.
- f) La calidad de las aguas que se viertan deberá cumplir las condiciones que se indican en el apartado correspondiente de estas normas.
- g) Las actuaciones que afecten a cauces naturales deberán resolver la incidencia de las máximas crecidas para un periodo de retorno de 500 años.
- h) Los colectores se construirán mediante canalización tubular de hormigón centrífugo de carga mínima 90 KN/m², con lo siguiente:
 - Aguas fecales con sección mínima de cincuenta (50) centímetros y una profundidad mínima de dos metros y medio (2,50 m).
 - Aguas pluviales con una sección mínima de sesenta (60) centímetros.
 - El trazado se realizará por la red viaria y los espacios públicos, que cuenten con un ancho mínimo de 3 m. Las pendientes mínimas de los ramales serán del 1%.
 - Cuando la red tenga una pendiente inferior al 1,50% se colocarán cámaras de descarga en la cabecera de la red.



- i) Todas las acometidas verterán sus aguas a pozos de registro de los colectores generales.

3.2.5. Red de energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, las cargas mínimas fijadas en las instrucciones técnicas ITC-BT y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía.

La instalación será aprobada por la compañía suministradora.

3.2.6. Alumbrado.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible.

CATEGORIA	LUMINANCIA CD/M ²	LUMINANCIA LUX
PEATONAL	0,50	10
TRAFICO-PEATONAL	1,00	20
TRAFICO-RAPIDO	2,00	30

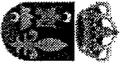
El deslumbramiento será SCO en las vías de circulación rodada y NCO en las peatonales. Las temperaturas de color serán de 4000 K en ambos casos.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

Las conducciones discurrirán enterradas siguiendo las determinaciones que establezcan las empresas suministradoras.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes.

Las farolas irán conectadas a una red equipotencial de toma de tierra.



3.2.7. Telefonía.

La distribución de la red telefónica vendrá aprobada por la compañía suministradoras del servicio.

Las conducciones irán subterráneas.

3.2.8. Jardinería.

Los espacios libres públicos, las zonas verdes vinculadas a la red viaria y los alcorques de las aceras, así como los espacios libres forestales, deberán ajardinarse adecuadamente con cargo a las obras de urbanización de cada actuación.

Los espacios libres públicos, tendrán la consideración de jardines en los que se diseñarán zonas de estancia peatonal, áreas de juego infantiles y zonas deportivas, en la proporción que señala el Reglamento de Planeamiento, unidos por caminos todo ello en tierra compactada y estabilizada.

Estos espacios deberán contar con arbolado que remarque los caminos y de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores.

Las zonas verdes vinculadas a la red viarias, deberán tratarse como parterres ajardinadas con arbustos y cultivos de flores. De igual forma se tratarán los alcorques corridos de las aceras, si bien, estos deberán ir acompañados de hileras de árboles.

Los espacios libres forestales irán cubiertos por arbolado a razón mínima de 200 unidades por hectáreas. Dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas.

3.2.9. Mobiliario urbano.

Todas las actuaciones deberán ir dotadas de mobiliario urbano consistente en:

- Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de 1 cada 50 mts.
- Bancos: Situada principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 100 m²
- Aparatos de juegos infantiles: Situada en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar.
- Juegos deportivos: Situada en su correspondiente zona, que irá dotado según sus dimensiones con canastas de baloncesto, porterías de fútbol sala, cancha de petanca, bolos, etc.

3.2.10.- Instalaciones de las zonas verdes.

Los espacios libres deberán contar con red de riego, fuente de agua potable y alumbrado público.

3.2.11.- Control de calidad.



Los Proyectos de Urbanización deberán incluir en su presupuesto un capítulo dedicado al control de calidad de las obras que como mínimo deberá incluir las siguientes pruebas:

- Clasificación de la explanación, incluyendo: granulometría, límites Atterberg, Proctor normal, índice C.B.R.
- Espesor de los pavimentos.
- Estanqueidad y presión a 10 atm. De la red de agua.
- Comprobación de pendientes y estanqueidad de las redes de saneamiento.
- Comprobación de acometidas de la red de saneamiento.
- Comprobación de la red equipotencial de toma de tierra de la red de alumbrado.

Para la recepción de las obras de urbanización será necesario presentar los siguientes documentos:

- Certificado final de las obras expedido por los técnicos directores de las obras.
- Informe de la empresa especializada que certifique los ensayos arriba enumerados.
- Dictámenes de la Consejería de Industria relativos a los servicios de electricidad y alumbrado.
- Escrito de aceptación de las empresas suministradoras de las instalaciones de energía eléctrica y telefonía.



4.- NORMA GENERAL DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS



4.- NORMA GENERAL DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS

4.1. Objetivo

La presente Norma General de la edificación tiene por objeto establecer las condiciones que deben regir en la edificación y en los usos con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Estas normas se dividen, de acuerdo con los cinco conceptos que regulan la edificación, en:

- Condiciones de la ordenación.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones higiénicas.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones sobre los usos de los edificios y locales.

Las condiciones que regulan la edificación y los usos en cada ordenanza, será la suma de condiciones que en ella se espera, debiendo de cumplirse cada una de ellas.

4.2. Condiciones de la ordenación

4.2.1. Clases de Suelo

Superficies de terreno en que se divide el Término Municipal en función de su clasificación urbanística. Existen cuatro clases de suelo: Urbano, Urbanizable, Rústico y Sistemas Generales, sujetos a su régimen urbanístico correspondiente.

4.2.2.- Área de reparto

Son aquellas áreas del suelo Urbanizable donde se hará efectiva la distribución de beneficios y cargas a través del aprovechamiento tipo. Podrá estar constituida por uno o varios sectores.

4.2.3.- Sector

Son aquellas áreas en que se divide el Suelo Urbanizable a efectos de su desarrollo.

4.2.4.- Zona

Son las áreas en que se divide cada clase de suelo, descontados los sistemas generales, de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas.



4.2.5.- Unidad de actuación

Son aquellas áreas del suelo urbano que por sus características requieren la ordenación o parcelación en su conjunto, permitiendo la distribución justa, entre sus propietarios, de los beneficios y cargas del planeamiento.

4.2.6.- Parcela

Es toda porción de terreno en que se divide el suelo a los efectos de su propiedad.

4.2.7.- Parcela edificable

Es aquella parcela que de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas puede ser edificada. Está definida por su alineación y linderos.

Toda parcela deberá tener frente a la vía pública rodada con las condiciones impuestas en el Capítulo 3 "Normas Generales de Ordenación y Urbanización".

4.2.8.- Parcela mínima

Es aquella parcela edificable cuya superficie es la menor porción de terreno en el que puede segregarse o parcelarse una finca. Podrá venir definida por su superficie y por el frente mínimo de su fachada a la vía pública.

4.2.9.- Alineación

Es la línea que define el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio público.

4.2.10.- Lindero

Es la línea que separa una parcela de otra.

4.2.11.- Rasante

Es la cota alimétrica de un terreno o calle.

4.3. Condiciones de volumen

4.3.1.- Edificabilidad

a) La que resulte al aplicar la Ordenanza en función de la forma.

b) Es el coeficiente que señala la Ordenanza en función de la superficie de la parcela, determinada en metros cuadrados, la superficie máxima que se puede construir en dicha parcela.

4.3.2.- Superficie construida



Es la superficie de un edificio que computa a efectos del cálculo de la edificabilidad de una parcela, sector o unidad de ejecución.

4.3.3.- Cómputo de la superficie construida

A los efectos del cálculo de la superficie construida de una parcela, computarán todas las construcciones realizadas sobre la rasante del terreno, calle o patio.

Computarán aquellas construcciones cuya cara inferior del forjado de suelo de planta baja, se encuentre a una altura igual o superior a 1,20 m. sobre la rasante; por encima de esta cota computará todo el frente que presente esta altura considerando la profundidad total del edificio. Por debajo de esta altura de 1,20 mts. se considerará semisótano y no computará a efectos de edificabilidad.

Se admitirán los aprovechamientos bajo cubierta siempre que estén vinculados a la última planta, no computando dichos aprovechamientos bajo cubierta vinculados a la última planta.

No computarán las terrazas, los balcones y los porches.

4.3.4.- Superficie ocupada

Es la superficie que resulta de proyectar verticalmente sobre el terreno todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados.

4.3.5.- Densidad

Es el coeficiente que determina el número máximo de viviendas que puede asentarse en una parcela, sector, o unidad de ejecución, en función de su superficie.

4.3.6.- Cómputo de la Densidad

Para el cálculo de la densidad se tendrá en cuenta el siguiente baremo:

Vivienda unifamiliar	1,00 viviendas
Vivienda colectiva > 100 m ² constr.	1,00 viviendas
Vivienda colectiva 100 > 80 m ² constr.	0,90 viviendas
Vivienda colectiva 80 > 60 m ² constr.	0,80 viviendas
Vivienda colectiva < 60 m ² constr.	0,70 viviendas

Se multiplicará cada tipo de vivienda que se construya por el coeficiente asignado, siendo la suma de todos ellos la densidad resultante de la actuación.

4.3.7.- Altura de la edificación

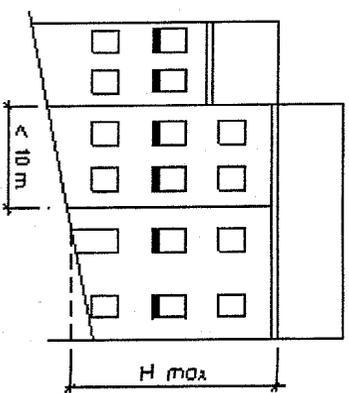
Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara superior del forjado más alto.

4.3.8.- Cómputo de la altura del edificio



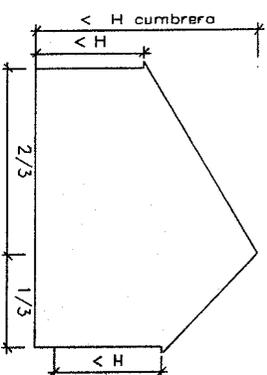
A los efectos de la determinación de la altura de un edificio, esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno, hasta la parte superior del último forjado, en el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada.

Ha de considerarse el edificio dentro de una envolvente formada por la altura máxima medida en las fachadas y el faldón de la cubierta con pendiente del 50% con la limitación de la altura máxima de la cumbrera; el canto del forjado será de 20 cm. como máximo. Por encima de este espacio así definido, no se permite ningún tipo de construcción salvo los conductos de ventilación, los casetones de escaleras y ascensores, y los lucernarios.



En las calles con pendiente podrá sobrepasarse la altura máxima fijada, siempre que la organización de la edificación así lo aconseje, no pudiendo sobrepasar la longitud del tramo de fachada con altura superior a la máxima, los 10 metros.

En los edificios con fachadas a dos calles opuestas de distinta cota o cuando exista diferencia entre la cota de la fachada de la calle y la rasante del terreno en la fachada opuesta, deberá cumplirse, en ambas fachadas la condición de la pendiente del 50%, que se establece para definir la envolvente, midiéndose la altura de la cumbrera a los 2/3 de la fachada más baja.



4.3.9.- Altura de piso

Es la distancia entre la cara superior de dos forjados consecutivos. Esta altura será como mínimo de 2,90 mts. para todos los usos, excepto las zonas de pública concurrencia que será 3,30 mts.

4.3.10.- Aprovechamiento bajo cubierta

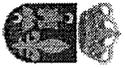
Corresponde con el aprovechamiento del espacio comprendido entre el último forjado y el plano inclinado de la cubierta. Cuando este plano se interrumpa con una fachada propia retranqueada de la principal del edificio, se llama ático retranqueado.

4.3.11.- Retranqueo

Es la separación que media entre la fachada de un edificio y la alineación o linderos.

Los retranqueos deberán de cumplirse en todos los puntos de la alineación o linderos que así se determine, midiéndose perpendicularmente a estas líneas.

4.3.12.- Medianería



Es la fachada de un edificio que se asienta sobre el plano definido por el lindero de la parcela.

4.3.13.- Tipología de la edificación

4.3.12.1.- Edificación cerrada

Es aquella en la que su línea de fachada se sitúa sobre la alineación marcada en el plano correspondiente.

En los tramos de la alineación no ocupados por la edificación deberá construirse un cerramiento opaco con acabado de fachada de 2,20 m. de altura mínima y máximo la altura de la planta baja del edificio. En estos casos, la separación mínima del edificio al lindero, será de 3,00 mts.

4.3.13.2.- Edificación agrupada

Es aquella que puede construirse adosada a uno o más linderos formando medianería con la parcela colindante.

En los linderos donde no se adose la edificación, así como en las fachadas el retranqueo mínimo será de tres metros. No obstante, en estas fachadas podrá levantarse sobre la alineación en cuerpo de una planta destinada a garaje.

La longitud máxima de la agrupación será de 80 mts.

En las parcelas de esquina existentes cuya anchura sea inferior a 10 mts. el retranqueo mínimo a la fachada lateral, podrá ser de 1,5 mts.

4.3.13.3.- Edificación aislada

Es aquella que se construye guardando un retranqueo mínimos de 3 mts. a las alineaciones y linderos.

4.3.13.4.- Complejos inmobiliarios (Propiedad horizontal tumbada)

Se admitirán complejos inmobiliarios en régimen de propiedad horizontal tumbada en parcelas de uso residencial, siempre que se den los siguientes requisitos:

- Se podrá prescindir de la parcela mínima y del fondo edificable y admitirse las viviendas interiores siempre que se lleven a cabo ordenaciones de conjunto y cumplan, además de la ocupación, alturas y retranqueos permitida por el Planeamiento, las siguientes condiciones:
 - Reflejar en la memoria claramente cuáles son los elementos comunes (zonas verdes, garajes espacios libres y servicios al servicio de la unidad) así como los coeficientes de participación de cada vivienda mancomunada en los elementos comunes
 - Las zonas comunes han de estar vinculadas a la vivienda



- Las zonas verdes serán obligatoriamente comunes y el garaje deberá ser común al conjunto de las viviendas
- Obligación de descripción en la declaración de obra nueva de los elementos comunes y de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente
- Los espacios libres han de constar como tales en el Registro y en los estatutos de la Comunidad Horizontal con su régimen y su adscripción a un bloque o más, siendo elementos comunes de la propiedad horizontal de los mismos y para uso libre de la Comunidad.
- En ningún caso los espacios comunes podrán ser objeto de división o vallado privativo, tanto de carácter fijo como móvil.
- Superficie mínima de la parcela donde se actúa: 500 m² y la edificación que se sitúe fuera del fondo máximo señalado tendrá una altura máxima de 2 plantas y 6,50 m.
- En el supuesto de existencia de patio cerrado al que den las viviendas, éste será como mínimo un espacio único del 20% de la parcela en el que se inscriba un círculo de 10 m. de diámetro. Este patio deberá tener acceso para vehículos de emergencia mediante una calle particular de uso común.
- El diseño de las calles particulares de uso común será libre, con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 5 m. cuando tengan uso rodado para el paso de vehículos de emergencia.
- Será obligatorio una única conexión a la red saneamiento y a la de agua potable, con contadores individuales para cada una de las viviendas (cada vivienda ha de pagar la tasa por enganche y tendrá un recibo individualizado)
- Presentación de proyecto de infraestructura común de acceso a los Servicios de Telecomunicación, visado por el Colegio correspondiente
- En todo caso ha de darse cumplimiento a lo previsto en el Real decreto 1093/1997 Reglamento Hipotecario
- Se ha de cumplir la densidad y edificabilidad que en su caso establezca el Planeamiento en vigor
- Los cuerpos de edificación que agrupan a varias viviendas deberán edificarse bajo proyecto y promoción inmobiliaria
- En la inscripción al Registro de la Propiedad se ha de abrir un triple folio registral:
 - a) Un folio registral para toda la urbanización.
 - b) Un folio separado para cada uno de los bloques en régimen de propiedad horizontal.
 - c) Un folio especial para cada uno de los pisos. En los Estatutos deben constar el régimen de uso y disfrute de los elementos comunes, bien a toda la urbanización, bien a cada uno de los grupos o bloques que han de constar en folio especial.

4.4. Condiciones higiénicas

4.4.1.- Locales vivideros



Son aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas.

Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

4.4.1.1.- Ventilación

Se garantizará la ventilación de los locales vivideros mediante sistema natural, disponiendo de un hueco practicable de superficie superior a 1/12 de la superficie del local.

4.4.1.2.- Iluminación

Todo local vividero dispondrá de iluminación procedente del exterior, no pudiendo dar iluminación a una profundidad superior a 10 metros, con una dimensión mínima de 1/10 de la superficie del local.

4.4.1.3.- Distancia a los paramentos exteriores

Todo hueco deberá estar situado a una distancia mínima de 1/3 de la altura total del edificio, de otro paramento exterior y no menor de 3 m. La distancia entre el hueco y el paramento o fachada exterior se medirá tomando la perpendicular al hueco, debiendo cumplirla en todos sus puntos.

En los patios mancomunados, debidamente registrados, las dimensiones mínimas, serán 2 mts. a medianerías y 4 mts. entre fachadas de distintas propiedades.

El patio al que da el hueco tendrá una superficie mínima de 9 m², siendo su dimensión menor 2,50 mts.

4.4.2.- Locales exteriores

Son aquellas piezas de un edificio que además de cumplir con las condiciones de los locales vivideros, los huecos deberán dar vista a uno de los espacios siguientes:

- Espacios libres de dominio y uso público: calles, plazas, zonas verdes, etc.
- Espacios libres privados, abiertos a los espacios públicos antes señalados, formados por el retranqueo de la edificación.

4.5. Condiciones estéticas

4.5.1.- Respeto del medio urbano

En los sectores edificados, las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño, a las características dominantes del medio urbano en que hayan de emplazarse.



Se pondrá especial cuidado en las condiciones de volumen edificado (alturas de plantas y cornisas, cubiertas, vuelos, etc.,) y en la composición de las fachadas (distribución de huecos, materiales, colores, etc.,).

En los sectores de nueva ordenación o en los no consolidados se tenderá a la creación de unidades coherentes en el aspecto formal. Deberá respetarse al máximo la topografía del terreno, el impacto visual de la edificación que se construya con la que le rodea y con los hitos y vistas existentes.

4.5.2. - Cuerpos volados y balcones

No se permite cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior.

Los balcones y marquesinas tendrán un saliente máximo de 0,30 m., desde el plano de la alineación.

4.5.3. - Toldos comerciales

Los toldos se situarán a una altura mínima respecto a la acera de 2,25 m. Su saliente será como máximo 0,60 m., inferior al ancho de la acera. Deberán adaptarse al ritmo de los huecos, prohibiéndose los toldos corridos.

4.5.4. - Anuncios

Los anuncios guardarán el máximo respeto al edificio en el que se ubiquen.

Sólo se permiten anuncios en la planta baja de los edificios, debiendo ir colocados sobre los huecos de la fachada, manteniendo su ritmo.

4.5.5. - Canalones

Las cubiertas que lleven sus aguas a los espacios públicos dispondrán de canalón, cuyas bajantes no podrán verter el agua a la vía pública.

4.5.6. - Tendederos de ropa

Se prohíbe los tendederos abiertos a la vía pública.

4.5.7. - Aparatos de aire acondicionado

Estos aparatos deberán de situarse a una altura superior da los 2,60 mts. de la acera y a una distancia superior a 1,50 mts. del hueco de otro vecino.

4.5.8. - Cerramiento de solares

Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos permanentes con tratamiento adecuado de acuerdo con la ordenanza municipal correspondiente.

Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable.



4.5.9.- Cerramiento de parcelas y patios

El cerramiento de la parcela con la calle en edificación cerrada, así como la separación entre parcelas tendrán una altura mínima de 2,20 m. y máxima igual a la altura de la planta baja; deberán de ser de fábrica en toda su altura. Las separaciones situadas por encima de la planta baja tendrán una altura máxima de 1,80 mts.

Para el resto de tipologías, los cerramientos tendrán de fábrica, al menos una altura de un metro y un máximo de 1,80 mts. Por encima de estas alturas se permitirán alambrada o rejería abierta.

4.5.10.- Protección del arbolado

El arbolado existente, tanto en los espacios libres públicos como privados, deberá ser conservado.

Cuando sea necesaria la eliminación de algún ejemplar por causa de fuerza mayor, se justificará debidamente en la solicitud de licencia.

Las zonas libres privadas vinculadas a la edificación deberán ajardinarse, conservando en buen estado las plantaciones.

4.6. Condiciones sobre los usos de los edificios y locales

4.6.1.- Objetivo

La presente reglamentación de usos regula la diferente utilización de los terrenos y la edificación de acuerdo con las actividades que pueda desarrollarse en ellos.

4.6.2.- Clases de usos

Los usos se clasifican de acuerdo con el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

4.6.3.- Clasificación de los usos según sus características funcionales

6.6.3.1.- Residencial

I.- Definición

Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas.

Se incluyen dentro de este uso las actividades profesionales desempeñadas por el usuario de la vivienda siempre que no sobrepase el 25% de la superficie construida de la vivienda.

II.- Tipo



a) Unifamiliar y bifamiliar

Se encuentra definido en el punto 2.1.a del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

b) Plurifamiliar

Se encuentra definido en el punto 2.1.b del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

c) Comunitario

Se encuentra definido en el punto 2.1.c del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

III. Condiciones del uso residencial

a) Condiciones legales

Las viviendas y los edificios destinados a ellas, cumplirán con las disposiciones legales vigentes que les son de aplicación.

b) Vivienda exterior

Toda vivienda deberá tener una habitación como mínimo, que cumpla con las condiciones de los locales exteriores. (Norma 6.4.2)

c) Locales vivideros

Se consideraran locales vivideros en las viviendas, el estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos, si los hubiese.

d) Programa mínimo de la vivienda

Toda vivienda se compone, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un cuarto de aseo con inodoro, ducha y lavabo.

e) Dimensiones mínimas

- Dormitorio de una cama. Superficie mínima 6 m², anchura mínima 2 m.
- Dormitorio de dos camas. Superficie mínima 10 m², anchura mínima 2,40 m.
- Comedor. La superficie mínima será de 12 m² aumentada en tantos m² como número de camas se prevean, a razón de 1 m² por cama.



- Cocina. Superficie mínima 6 m², salvo que forme espacio común con el comedor, en cuyo caso la superficie será 14 m² aumentada en tantos m² como número de camas se prevean, a razón de 1 m² por cama.

- Baño. Superficie mínima 3,80 m²

- Aseo. Superficie mínima 1,80 m²

f) Condiciones de accesibilidad a la vivienda

Los espacios comunes que dan acceso a más de dos viviendas deberán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- Los pasillos y escaleras tendrán una distancia mínima de 1,20 m. entre paramentos verticales. La puerta de acceso al inmueble dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,10 m.

- La escalera cumplirá las condiciones siguientes:

* Anchura mínima en todo su recorrido 1 m.

* Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados.

* En el rellano que se abran huecos de acceso a locales o viviendas será de un ancho de 1,20 m. En el caso de que dé acceso al ascensor será de 1,40 m.

* Deberá disponer de luz y ventilación exterior, pudiendo ser ésta central siempre que exista un hueco central entre tramos de la escalera de 0,30 m. de anchura mínima.

* La huella de la escalera no podrá ser inferior a 27 cm. y la tabica no podrá ser superior a 18,50 cm.

g) Aparcamiento

Será necesario prever, dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por vivienda.

Cuando en la planta sótano no quepan todas las plazas, se completarán éstas en edificios próximos.

Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. Para conocer esta capacidad, se deberá dividir la superficie del garaje por 25 m².

4.6.3.2.- Industrial

I.- Definición

Se encuentra definido en el punto 2.3 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.



Asimismo, se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afecten a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 15% de la superficie total construida.

II - Tipologías

Los usos industriales se clasifican, de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial. Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en el tipo inferior.

Se clasifican en los siguientes tipos:

a) Compatibles con el uso residencial

Son aquellas actividades industriales inocuas, que no se encuentran incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre, sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior.

Deben cumplir las siguientes condiciones según su situación:

1. En planta baja de edificios de vivienda:

- * 150 m² superficie construida máxima.
- * La instalación deberá estar insonorizada, siendo sus niveles sonoros máximo de (cinco) 5 dBA por encima del ruido de fondo en la vivienda más afectada, ni sonoro máximo de 40 dBA, medidos en el exterior del local.
- * Potencia máxima utilizada 10 Kw.

2. En edificios exentos:

- * Parcela máxima 600 m²
- * Potencia máxima utilizada 50 Kw.
- * Altura máxima de la edificación 5 m. salvo lo especificado en la Ordenanza correspondiente.
- * Nivel sonoro de (cinco) 5 dBA por encima del ruido de fondo en la vivienda más afectada, nivel sonoro máximo 40 dBA medidos en el exterior de la parcela.

b) Molestas para el uso residencial

Son aquellas actividades que están incluidas en el apartado anterior y superan los parámetros fijados así como las que se encuentran incluidas o a las que le son de aplicación el Reglamento de Actividades antes mencionado.

c) Incompatibles con el uso residencial



Corresponden con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores.

III. - Condiciones del uso industrial

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá, asimismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

Aparcamiento. Se preverá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos o fracción.

A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza queda prohibido el régimen de propiedad horizontal tumbada para edificaciones destinadas a usos industriales, permitiéndose asimismo únicamente una sola edificación de uso industrial y una única actividad y una única razón social por parcela. No obstante, el propietario de la edificación podrá desarrollar más de una actividad siempre que obtenga la correspondiente licencia de apertura por el Ayuntamiento y las actividades a desarrollar, si se trata de Empresas o Sociedades, se encuadrarán dentro del objeto social de las mismas.

Los particulares que sean titulares de parcelas de uso industrial no podrán hacer nuevas segregaciones de las mismas.

Las industrias garantizarán mediante depuración conveniente la calidad de las aguas residuales, que viertan a los colectores municipales, siendo obligatoria al menos la instalación de un separador de grasas. Asimismo será necesario el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ordenanza de vertidos industriales de Casarrubios del Monte.

4.6.3.3.- Uso terciario

I. - Definición

Se encuentra definido en el punto 2.2 del Anexo I del Reglamento de Plancamiento de la Ley 2/1998, LOTAU. Se incluye en este uso los garajes aparcamiento.

II. - Clasificación

a) Por el tipo de actividades

- Oficinas: se incluyen en este concepto las actividades de carácter administrativos y burocrático y los despachos profesionales.



- Comercial: se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor.
- Locales de pública concurrencia: corresponde con las actividades de ocio, esparcimiento y espectáculo en todas sus modalidades (bares y restaurantes; salas de fiestas y discotecas; cines, teatros y tablados; bingos, casinos y clubes recreativos o sociales; etc.)
- Hotelero: se incluyen los locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas.
- Garaje aparcamiento: corresponde a todo local destinado a la estancia de vehículos de motor, incluyendo el acceso al mismo.

b) Por su situación respecto al uso residencial

- En edificios con uso residencial.
- En edificios exclusivos.

III.- Condiciones del uso terciario

a) Condiciones generales

- Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñan.
- Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público cumplirán con las condiciones siguientes:
 - * Anchura mínima 1,20 m. No se incluyen en esta condición las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos, éstas tendrán una anchura mínima de 1 m.
 - * Número máximo de peldaños en un tramo: 16.
 - * No se permiten los rellanos partidos o compensados.
 - * Dimensión mínima de huella 27 cm.; máxima de tabica 18,50 cm
- Los pasillos interiores de los locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 mts.

b) Condiciones del uso de oficinas

- Los despachos y en general los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales viveros, salvo que dispongan de aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.
- Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a partir de 100 m² construidos a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción. Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.



- Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de superficie construida.

c) Condiciones del uso comercial

- Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se regirán por lo establecido para el uso industrial, respecto a la compatibilidad con el uso residencial.
- En edificios con uso residencial este uso se desarrollará en planta baja, pudiendo el sótano destinarse a almacén, instalaciones y aseos, debiendo cumplir las siguientes condiciones:
 - * Acceso independiente para el público al de la vivienda.
 - * Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.
 - * Los locales estarán insonorizados, siendo su nivel de ruido producido entre las 20 h. y las 8 h. no superior a (cinco) 5 DBA por encima del ruido de fondo en la vivienda más afectada, ni máximo de 40 Dba medidos al exterior del local.
- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a partir de 200 m² construidos, a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m² o fracción; para superficies inferiores a 200 m², se dispondrá de un aseo con lavabo y retrete.
- Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos o fracción dentro de la parcela edificable. La agrupación de locales en un mismo recinto o edificio, deberá considerarse, a estos efectos, como un único local.

d) Condiciones de los locales de pública concurrencia.

- En edificios con uso residencial este uso se desarrollará en planta baja, pudiendo el sótano destinarse a almacén, instalaciones y aseos, debiendo cumplir las siguientes condiciones:
 - * El acceso al local será independiente al de las viviendas.
 - * No podrán tener acceso a las zonas de viviendas.
 - * Los locales estarán insonorizados, siendo su nivel de ruido entre las 20 h. y las 8 h., no superiores a (cinco) 5 dBA por encima del ruido de fondo medido en la vivienda más afectada, ni a 40 dBA medidos en el exterior del local.
- La ventilación de humos y olores, deberán realizarse por encima de la cubierta.
- Los locales que utilicen megafonía, deberán disponer en todos sus accesos de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas entre sí más de 1,5 mts. al que no podrán dar otras dependencias.



- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos, a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m² construidos o fracción.
- Plazas cada 150 m²: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos o fracción, dentro de la parcela edificable.

e) Condiciones del uso hotelero

- Las habitaciones para el alojamiento de los huéspedes cumplirán las condiciones de los locales vivideros.
- La superficie mínima de la habitación doble será de 12 m².
- La superficie mínima de la habitación sencilla será de 7 m²

f) Condiciones del uso de garaje-aparcamiento

- La capacidad máxima de un garaje vendrá determinada por la relación de un vehículo por cada 20 m² construidos. La dimensión mínimas de una plaza será 2,20 x 4,50 m., debiendo disponer de acceso libre suficiente.

Los garajes se clasifican en:

1. Por su capacidad.

- * Categoría 1^a hasta 3 vehículos.
- * Categoría 2^a hasta 30 vehículos.
- * Categoría 3^a más de 30 vehículos.

2. Por su situación.

- Situación 1^a. Anexo a la vivienda unifamiliar para uso exclusivo de la misma.
- Situación 2^a. En edificios de otros usos vinculados o no a las mismas.
- Situación 3^a. En edificios independientes.
- Las rampas rectas para categoría 2^a y 3^a no sobrepasarán el 18 por 100 de pendiente, y las rampas en curva, el 14 por 100, medidas por su línea media.
- En salidas directas a la acera, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 5% de 4m. de longitud dentro de la parcela, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 m.
- La anchura mínima de la rampa en sus tramos rectos será 3 mts. y en los tramos curvos 4 mts.
- Las calles de acceso a las plazas de aparcamiento tendrán una anchura mínima de 4,50 mts.



- Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.

- El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior a 0,1% en volumen de óxido de carbono. En situaciones 2ª y 3ª dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico, responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando deba utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial.

En la categoría 2ª y 3ª, será obligatoria la instalación de un separador de grasas en el saneamiento previo a su vertido a la red general.

4.6.3.4.- Uso dotacional

I.- Definición

Se encuentra definido en el punto 2.4 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

II.- Clasificación

Se encuentra definida en el punto 2.4 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

Se incluye en el uso de equipamiento los cementerio y tanatorio.

III.- Condiciones de uso dotacional

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.

Los locales en los que se desempeñan actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros, salvo que disponga de acondicionamiento de aire e iluminación artificial suficiente.

