

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

ART. 5.0. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique en contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

Se clasifican según las características de la edificación en:

- * Condiciones que afectan a los ámbitos.
- * Condiciones que afectan a la parcela.
- * Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

ART. 5.1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS AMBITOS.

*** AMBITOS DE ACTUACION.**

Son áreas establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- * Parcela (se describe en el siguiente artículo).
- * Manzana (se describe en el siguiente artículo).

* Unidad de Ejecución Urbanística. Ambito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano (SU), salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos, o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.

* Polígono de Ejecución. Ambito de actuación urbanística que en suelo urbano (SU) puede delimitarse para proceder a ejecutar las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y, en suelo apto para urbanizar (SAU), tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial, debiendo ser gestionados siempre por polígonos completos.

* Zona de ordenación. Superficie homogénea en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

* Sector. Ambito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo apto para urbanizar (SAU) a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.

* APROVECHAMIENTO.

Determina la cantidad de m² edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por la extensión total de los mismos (número total de m² a edificar), por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.).

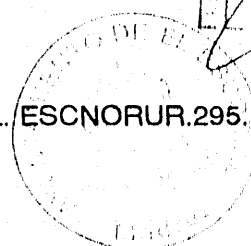
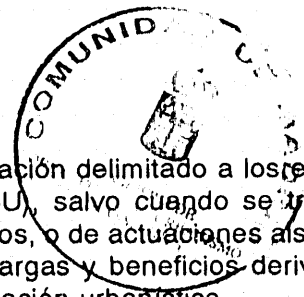
El aprovechamiento tipo en suelo apto para urbanizar (SAU) se define en los términos previstos en el artículo 97 de la Ley del Suelo .

* DENSIDAD RESIDENCIAL.

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

Densidad residencial bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.

Densidad residencial neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales, y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.



AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL
SESION
EL ESCORIAL
COMUNIDAD DE MADRID



ART. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

* ALINEACIONES OFICIALES.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Las características que las caracterizan son las siguientes:

- * A. Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituídos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.
- * B. Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano (SU) y al suelo apto para urbanizar (SAU) desarrollado por el planeamiento parcial.

* PARCELA.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

* PARCELA EDIFICABLE. PARCELA NETA.

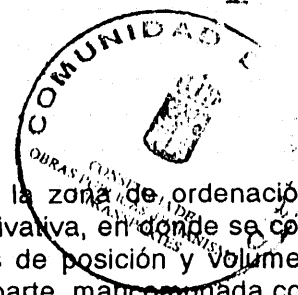
Se entiende como parcela edificable a la parte de parcela descrita en el epígrafe anterior, separada por las alineaciones oficiales, del espacio público o de otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- * A. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- * B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
- * C. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el número 1 del artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- * D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares,



aquella que cumpla con la superficie mínima exigida por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Zona correspondiente de aplicación, y otra parte, mancomunada con el resto de la actuación, que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas que la hacen necesaria, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante. La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada, en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la Zona de Ordenación que se considere.

En ningún caso será computable a efectos de parcela mínima las superficies de viario de acceso a las viviendas o conjunto de viviendas, el cual será siempre público y de cesión.

*** FRENTE DE PARCELA.**

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

*** FONDO DE PARCELA.**

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

*** ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.**

Se entiende por ancho de calle, o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerado ello en el punto más desfavorable por manzanas.

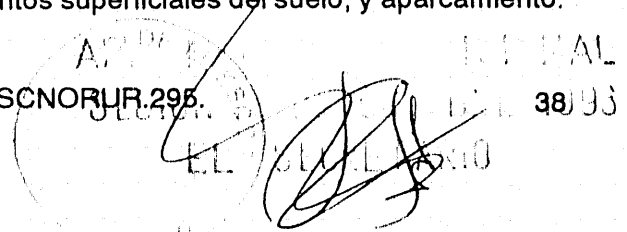
*** FINCA FUERA DE ALINEACION.**

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la línea definida por aquella la superficie de la finca.

*** ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.**

Se considerará espacio libre privado la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o privada, es de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento.





*** ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.**

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

*** SOLAR.**

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de aceras.

Abastecimiento de agua potable.

Evacuación de aguas residuales.

Suministro de energía eléctrica.

Todo ello, reuniendo los requisitos mínimos que, en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

*** MANZANA. MANZANA EDIFICABLE.**

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

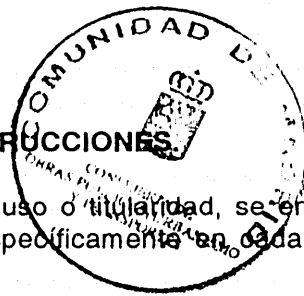
*** RASANTES. RASANTES OFICIALES.**

Se entenderá por rasante la línea de intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial, en las que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán como oficiales las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística.

APLICACIÓN DE LA LEY 1/80
SECRETARÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
EL SECRETARIO



ART. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- * Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- * Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- * Condiciones de forma y buena construcción.

Estas condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

ART. 5.4. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que, para las mismas, se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

* RETRANQUEO DE FACHADA.

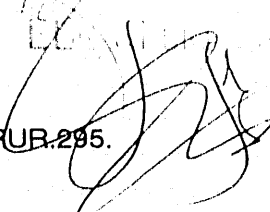
Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre, en cualquier caso, de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca otra disposición en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

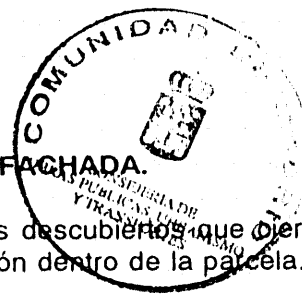
* RETRANQUEOS A LINDEROS.

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe de separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y para los linderos de fondo o testero.

* AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, deduciéndose ésta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

AYUNTAMIENTO DE ESCORIAL
SECRETARÍA GENERAL
13




*** FACHADAS DE LA CONSTRUCCION. LINEA DE FACHADA.**

Constituyen la fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo, cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

*** FACHADA EXTERIOR. LINEA DE EDIFICACION.**

La fachada o fachadas, más próximas a las alineaciones oficiales de la parcela, se denominan fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

*** ALINEACION FIJA DE FACHADA.**

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

El aprovechamiento susceptible de ser asignado a las parcelas se regirá por los valores que, en cada caso, fijen estas Normas a los siguientes parámetros:

*** INDICE DE EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL MAXIMA.**

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por las Normas Subsidiarias a un ámbito edificable. Se expresa en m² construibles (m²e) sobre cada m² cuadrado de suelo (m²s).

Según el ámbito de actuación considerado, en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

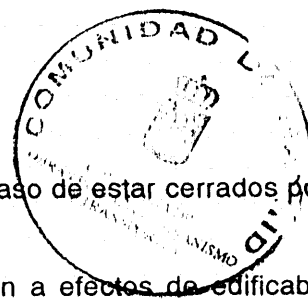
* Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.

* Se considerará edificabilidad superficial bruta, y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por las Normas Subsidiarias.

*** SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE.**

Es la máxima superficie (m²e), que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, y se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad (m²e/m²s), bien sea neto o bruto, por la superficie (m²s) del ámbito considerado. Vendrá expresada en m²e, y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

* A. A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por



uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

* B. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales y pasajes.

* C. Computará la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.).

* D. La edificación bajo cubierta computará en las condiciones que se exponen en el art 5.6, referente a la Altura libre de pisos.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.

* SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA EDIFICABLE.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación y excluidos los cuerpos volados, cerrados o no. Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela neta y edificable, expresándose en metros cuadrados (m²s).

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en m²s, y en este caso se define como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando, en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

* FONDO MAXIMO EDIFICABLE.

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida sobre rasante por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación oficial exterior de la parcela o del retranqueo exigido. Se expresa en metros lineales (m) y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.

Con carácter general se establece un fondo máximo edificable sobre rasante de 15m aplicable a todas las tipologías edificatorias definidas en el artículo siguiente, salvo en el caso de la Edificación aislada.

AYUNTAMIENTO DEL ESCORIAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANO
EL ESCORIAL
[Handwritten signature]



*** LIMITE POR NUMERO DE VIVIENDAS.**

Cuando en una unidad de ejecución, Sector, planeamiento de desarrollo, adjudicaciones similares, se fije un límite del número máximo de viviendas autorizables, deberá respetarse, dejando sin materializar la posible superficie de edificabilidad no utilizable por ese número máximo de viviendas.

ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

*** TIPOS DE EDIFICACION.**

Se entienden por tipos (o tipologías) de edificación los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente, o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos de edificación permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

*** A. Edificación entre medianerías.**

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general, se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, o salvo un retranqueo regular de la misma, la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, y da lugar a las tipologías en manzana cerrada, salvo que se trate de tipologías agrupadas en hilera o adosadas, dependiendo, además, del carácter de vivienda multifamiliar o unifamiliar.

*** B. Edificación aislada.**

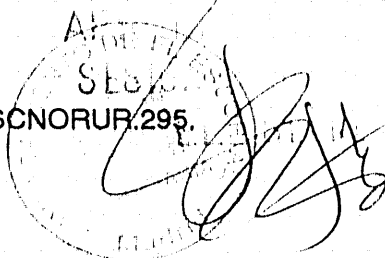
Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

*** C. Edificación pareada.**

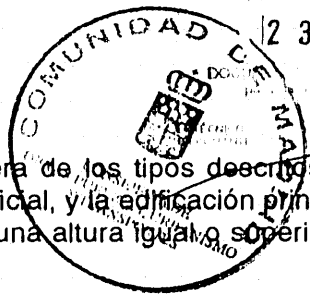
Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

*** D. Edificación adosada.**

Construcción que posee dos de sus caras unidas en los lindes parcelarios en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.



12 3 DIC 1996



*** E. Edificación en bloque.**

Construcciones que, respondiendo a cualquiera de los tipos descritos en A, B y C puede, o no, tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 10 m, un frente mayor que 15 m, y una altura igual o superior a 2 plantas, computando como tal la planta baja.

*** ALTURA DE LA EDIFICACION.**

Es la dimensión vertical de la misma, medida de la forma siguiente:

*** A. En las edificaciones principales.**

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos, la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. En edificación aislada, la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 0º y 5º sexagesimales, será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 m de alineación de la edificación, comenzando desde los 5 m a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose o proponiendo algún otro sistema, y en todo caso, respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

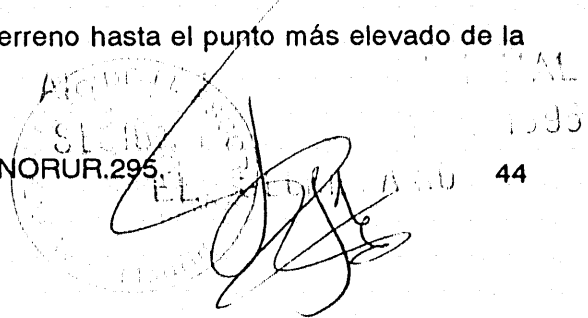
Si la pendiente de la calle o terreno, en la alineación considerada, tuviese una pendiente comprendida entre los 5º y los 10º sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 m, y si superase los 10º sexagesimales, esta comprobación se efectuará cada 6 m.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano, como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue, será asimismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado que se considere), se encuentra a más de 1 m sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

*** B. En las edificaciones auxiliares.**

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.





* C. Edificación con frente a dos calles de rasante diferente.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

* D. Edificación en esquina.

Tanto en tipología de manzana cerrada como de bloque, los edificios en esquina y con fachadas con número máximo de plantas diferente, la altura mayor de edificación podrá continuarse sobre la fachada con altura menor en un frente máximo de 12 m, o un 40% del frente de esa fachada si ésta tuviera menos de 30 m de longitud.

*** ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.**

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las Presentes Normas Subsidiarias según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en m lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en m y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en m lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

*** ALTURA LIBRE DE PISOS.**

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

* Plantas sobre rasante.

Planta baja. Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial, se situará entre los valores +0,10 m y + 1,30 m.

Su altura libre no será inferior a 2,80 m en zona de casco antiguo, ni inferior a 2,60 m en el resto de las áreas.

Si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea el residencial, esta altura libre no será inferior a 3,00 m.

Las alturas máximas de estas plantas se definen en la ordenanza correspondiente.

Plantas altas o planta tipo. Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 2,60 m.

Bajo cubierta o planta bajo cubierta. Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta, y cuyo espacio se localiza entre el citado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de ésta. En ningún caso podrá prolongarse el plano de fachada por encima del último forjado.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, se considerará como superficie edificada la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

* Plantas bajo rasante.

Semisótano. Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, más de 0,25 m y menos de 1 m. Por encima de esta última medida, en cualquiera de los puntos estimados, la planta en cuestión se considerará que está sobre rasante como planta baja, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior a los 10º sexagesimales (17,63%) sea el Pleno del Ayuntamiento quien, con base en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, estime las condiciones en que se ha de considerar esta planta o fracción de planta.

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de 1 m, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y la línea que defina la mitad del fondo edificado.

Su altura libre no será inferior a 2,50 m.

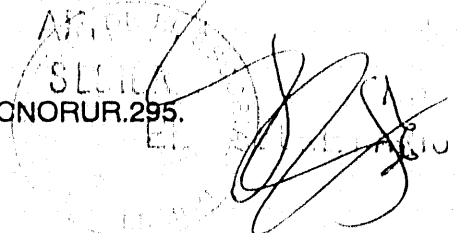
Sótano. Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial o, en su defecto, de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien se encuentre dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas, sin sobrepasar los 0,25 m por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 2,20 m.

* CUBIERTA DE LA EDIFICACION.

Se entiende por cubierta de la edificación, el elemento o elementos, constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 20º sexagesimales y máximas de 30º sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas, siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas, en las zonas del Casco Principal o de Peralejo.





El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a almacenaje, trastero, etc, salvo que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o, en su caso, normativa urbanística de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores previstos, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/hm²°C (0,6 w/m²°C) y tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 m y una altura libre mínima de 1,50 m en su punto más desfavorable, en cuyo caso computará como edificabilidad.

*** CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.**

Se permiten por encima de la cubierta las siguientes construcciones:

- * A. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
- * B. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.), que deben quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45º sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

*** PARED MEDIANERA. LINEA MEDIANERA.**

Se entiende por pared medianera a la que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua a la construída dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

*** CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LINEA DE FACHADA.**

Se entiende por tales a los elementos construídos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes deberán ser abiertos como balcones.

Se prohíben los cuerpos salientes cerrados, salvo que vuelen sobre dominio privado y, en todo caso, con un saliente máximo de 1,50 m sobre el plano de fachada.

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,00 m desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.



Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a 6 m.

En calles de ancho mayor o igual a 6 m y menor de 8 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,60 m. En calles de ancho igual o mayor de 8 m y menor de 10 m, se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,80 m. Por último, en calles de ancho igual o superior a 10 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,90 m.

En cualquier caso, los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,40 m del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 m, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 m.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 m.

* ELEMENTOS SALIENTES.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

* A. Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m respecto a la línea de fachada.

* B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquél de 3,00 m y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. En cualquier caso, deberán retranquearse 0,40 m del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

* C. Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 m en cualquier caso. El vuelo no será inferior a 0,20 m.

* ENTRANTES EN LA LINEA DE FACHADA.

Son los elementos de la edificación situados al interior al plano de la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

* A. En planta baja. Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares u oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales con respecto a la alineación de la edificación, y espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 m, con una altura libre igual a la de la planta baja.



* B. Por encima de la planta baja. Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 m y su altura libre igual a la de la planta donde se localice.

* PATIOS DE LUCES Y VENTILACION.

Son patios de luces y ventilación los espacios no edificados situados dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a ellos, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

Patios cerrados. La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas.

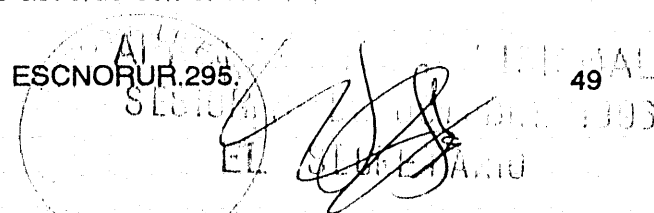
TABLA DIMENSIONES DE PATIOS CERRADOS

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con huecos C	Paramento frontal ciego D
- Dormitorio - D	A \geq 0,40 H \geq 3,30 m	B \geq 0,32 H \geq 3,00 m	C \geq 0,32 H \geq 3,00 m	D \geq 0,25 H \geq 2,70 m
- Comedor - C	\geq 3,30 m	\geq 3,00 m	\geq 3,00 m	\geq 2,70 m
- Cocina - K	A \geq 0,30 H \geq 3,00 m	B \geq 0,24 H \geq 2,70 m	C \geq 0,24 H \geq 2,70 m	D \geq 0,19 H \geq 2,40 m
- Escalera otros usos	A \geq 0,25 H \geq 2,70 m	B \geq 0,20 H \geq 2,40 m	C \geq 0,20 H \geq 2,40 m	D \geq 0,16 H \geq 2,10 m

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio (D), o de comedor (C), podrán reducirse hasta llegar a ser de 0,30 H, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado, perteneciente a edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.





Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

* ACCESO.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permita el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m y una altura libre mínima de 2,60 m y, en viviendas unifamiliares, 1,00 m de ancho y 2,10 m.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 m y una altura libre máxima de 4,00 m.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y limpiarse periódicamente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante, si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior, en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente. A estos efectos, la diferencia máxima entre la cota de la vía pública frente al portal y la de acceso al ascensor, no será superior a 0,04 m, debiendo existir además una rampa adecuada para salvarla por coches de niño, inválidos y similares.

En las construcciones que se dediquen a uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

* ESCALERAS.

Se entienden por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m en las viviendas unifamiliares, de 1,10 m en edificios multifamiliares de vivienda, y de 1,00 m en edificios de uso público, debiendo, en cualquier caso, cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a 1/8 de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta cuatro plantas (incluida la baja) y siempre superior a 1 m².



La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,60 \text{ m} < h + 2t < 0,64 \text{ m}$$

Siendo h la dimensión de la huella en m y t la altura de la tabica en m, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m} \text{ y } 0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m}$$

* CERRAMIENTOS EXTERIORES.

Se entienden como cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública. En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

* A. Las fachadas de la edificación y los vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

* B. Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo, pizarra o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubrición de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias, siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etc.

* C. Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, a base de mampostería o fábrica de piedra, o chapado en este material, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de un 1 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

En el Suelo No Urbanizable (SNU y SNUP), los cerramientos de parcela podrán ser opacos en su base, siempre que existan elementos que garanticen su permeabilidad para la fauna, sin rebasar una altura máxima de 1,40 m sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima hasta de 2,00 m si el cierre se realiza con elementos diáfanos y permeables a vistas (setos vegetales, mallazos, cerrajería, alambrado sin púas, etc.)

Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su textura y calidad, alcanzarán un buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.



Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

*** HUMEDADES E IMPERMEABILIZACION.**

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

*** CONDICIONES INTERIORES DE LOS LOCALES.**

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/6 y 1/8, respectivamente, de la superficie que tenga el local que se considere.

Queda expresamente prohibido ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

*** NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR.**

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

ART. 5.7. TIPOS DE OBRA.

*** CONDICIONES GENERALES.**

Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general, toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, ciñéndose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de afección, y en suelo apto para urbanizar a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamente para el sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas previstas en el Capítulo 10 de la presente Normativa Urbanística.

*** TIPOS DE OBRA.**

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, se relacionan a continuación:



- * A. Obras de Construcción.
 - Obra de nueva planta.
 - Ampliación.

- * B. Obras de Reconstrucción o Reforma.
 - Recuperación.
 - Acondicionamiento.
 - Consolidación.
 - Reestructuración.

- * C. Obras de Mantenimiento.

- * D. Obras de Destrucción.
 - Demolición total.
 - Demolición parcial.

La definición y extensión de cada una de ellas es la que se señala en el artículo 7.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos de las presentes Normas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

* CONDICIONES DE ACTUACION SOBRE LOS TERRENOS.

En principio, y siempre que no se determine en contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en el Capítulo 7 de las presentes Normas Urbanísticas, y relacionadas en el Catálogo Complementario de Bienes a Proteger.

ART. 5.8. GARAJES.

* DOTACION DE ESTACIONAMIENTO.

No se establece como obligatoria la dotación de aparcamiento en parcela propia para los edificios catalogados y que se rehabiliten, habida cuenta del daño que para la imagen urbana supondría la proliferación de vados y puertas cocheras. No obstante, estas Normas serán de aplicación en los casos en que se proyecte aparcamiento al servicio de otro uso y en construcciones destinadas específicamente a garaje. Un Plan Especial podrá, en su caso, y en el futuro, articular estas determinaciones de forma más específica.



La dotación de aparcamiento podrá situarse:

- * En espacios libres de la parcela
- * En el interior de la edificación

* En aparcamientos mancomunados, sobre o bajo rasante, situados en patios de manzana o espacios libres privados. En el último caso, si el espacio libre está calificado como tal, sólo podrán instalarse de modo que no impliquen tala de arbolado.

* PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO.

Las plazas de estacionamiento deberán tener su suelo horizontal y plano. No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento los espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.

El tamaño mínimo obligatorio de las plazas, será:

<u>Vehículo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Longitud m</u>
Motos	1,50	2,50
Automóviles	2,50	4,50
Furgonetas	2,50	4,70
Camiones	3,00	9,00

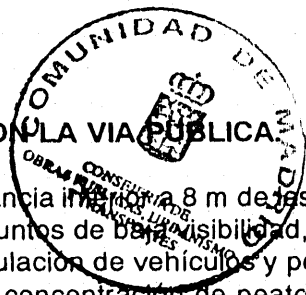
En garajes de automóviles, la superficie mínima obligatoria será el resultado de multiplicar por 25 m² el número de plazas de aparcamiento previstas.

* DOTACION DE PLAZAS EN FUNCION DEL USO.

En los edificios de nueva construcción deberá preverse un número de plazas mínimo de acuerdo con lo señalado en este artículo. Los edificios catalogados o que se rehabiliten de acuerdo con las obras calificadas en estas Normas, deberán prever las plazas de estacionamiento que sean viables, dentro de las características previstas de la obra a realizar, procurando aproximarse lo más posible a las dotaciones mínimas aquí señaladas. Las dotaciones mínimas de plazas para estacionamiento de vehículos automóviles según los usos a implantar, deberán observar las relaciones o proporciones siguientes:

<u>Uso</u>	<u>Nº de plazas para automóviles</u>
Vivienda, apartamentos o estudios	1 plaza / 1 vivienda
Residencia comunitaria	1 plaza / 100 m ²
Industria, artesanía y servicios	1 plaza / 100 m ²
Hospedaje	1 plaza / 3 habitaciones
Hostelería, comercial, oficinas	1 plaza / 100 m ²
Salas reunión, servicios, mercados	1 plaza / 50 m ²
Educativo, Cultural, Sanitario, Asistencial, Religioso	1 plaza / 100 m ²
Ocio y recreo	1 plaza / 25 usuarios
Deportivo	1 plaza / 200 m ²

En los casos en que la dotación se expresa en función de la superficie, se entiende que se trata de m² de superficie útil del uso principal, sin contar espacios de almacenaje o servicios.



*** CONDICIONES DE LOS GARAJES EN RELACION CON LA VIA PÚBLICA.**

No podrán abrirse accesos de garaje a la red viaria, a distancia inferior a 8 m de las esquinas. Tampoco podrán realizarse accesos en tramos curvos o puntos de baja visibilidad, y deberán situarse de forma que no incidan negativamente en la circulación de vehículos y peatones de la red colindante, procurando evitar los puntos de mayor concentración de peatones, como los cruces de calzada.

Los vados en las aceras públicas tendrán un ancho máximo de a 4,00 m, y su separación entre ejes no será inferior a 10,00 m.

*** TAMAÑO DE GARAJES.**

La superficie construida total de un garage no podrá ser superior a 2.500 m².

*** ACCESOS.**

El acceso a los garajes, en el nivel de la calle y antes de las rampas o montacoches, dispondrá de un espacio de espera de 3 m de ancho y 5 m de fondo, como mínimo, con suelo horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, para permitir una salida pausada a las vías públicas. En garajes al servicio del edificio, el acceso al mismo podrá compatibilizarse con el paso al portal.

Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno de ellos a la calzada a través de la acera, por inutilizar ésta con vados continuos.

Los garajes de menos de 500 m² tendrán un acceso de 3,50 m, como mínimo, de ancho. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3,50 m ó 4,50 m, según den a calles de ancho superior a 10 m, o menores de esa dimensión.

Los garajes privados de menos de 500 m² de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de éstos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con otros usos autorizables. Las puertas serán blindadas y en cualquier caso opacas en el plano de la fachada.

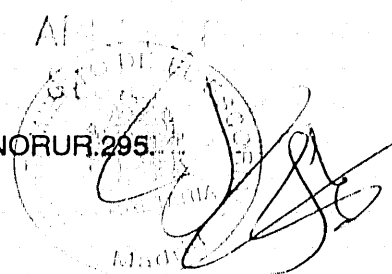
Los garajes con superficie comprendida entre 500 m² y 2.500 m² podrán tener un sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica de aplicación.

*** RAMPAS.**

Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 16% y las rampas en curva tendrán una pendiente igual o inferior al 12%, medida en la línea media. El ancho de las rampas será igual o superior a 3,00 m, con el sobreecho necesario en las curvas. El radio de curvatura será igual o superior a 6,00 m medidos en el eje.

Para garajes de superficie superior a 500 m², la sección de las rampas será como mínimo:

Rampas rectas:	
Unidireccionales	3,00 metros
Bidireccionales	6,00 metros





Rampas curvas:

Unidireccionales	3,50 metros
Bidireccionales	3,50 metros en carril interior
Bidireccionales	3,25 metros en carril exterior

Quando la rampa de acceso sea unidireccional y de uso alternativo, la longitud en planta de la misma no será mayor de 30,00 m.

*** CONDICIONES DE DISEÑO.**

Alturas. La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 m.

Aseos. Cuando en los garajes exista personal laboral, se preverá una dotación de aseos similar a la prevista para el uso industrial.

Señalización. El proyecto de estacionamiento deberá contener el esquema de circulación interior, incluyendo los elementos propios de una ordenación viaria. Se señalarán los sentidos de circulación propuestos, la señalización vertical y horizontal, la delimitación y numeración de plazas y, si fuera necesario, la señalización automática.

En el caso de accesos de dirección alternativa según sentidos de circulación, dicha característica deberá advertirse en la señalización. La señalización para vehículos deberá realizarse de forma que sea fácilmente visible con las condiciones de iluminación habituales del aparcamiento.

Calles interiores. A título de recomendación, se adjuntan las secciones recomendadas para el viario interior:

Unidireccional:

Aparcamiento en línea	3,50 metros
Aparcamiento en batería 90°	5,00 metros
Aparcamiento en espina	4,00 metros

Bidireccional:

Aparcamiento en línea	4,50 metros
Aparcamiento en batería 90°	6,00 metros
Aparcamiento en espina	5,00 metros

*** CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.**

*** Prevención de incendios.**

Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garaje reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica aplicable sobre Protección contra incendios, debiéndose especificar en los proyectos correspondiente la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.



Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente desde el garaje con puertas blindadas de cierre automático.

*** VENTILACION.**

La ventilación natural o forzada se proyectará de modo que se evite la acumulación de vapores o gases nocivos en proporciones superiores a las señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas. La ventilación cumplirá las siguientes condiciones:

Para ventilación natural, se instalarán ventanas o chimeneas de ventilación de 1 m² de sección por cada 200 m² de superficie de garaje. Las chimeneas tendrán sección uniforme en todo su trazado y serán resistentes al fuego.

Para ventilación forzada, el equipo garantizará una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora, y sus bocas de aspiración se situarán de modo que el barrido sea homogéneo.

*** ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES.**

Sólo se permite que el almacenaje de combustible en los garajes sea en los propios depósitos de los vehículos.

*** DESAGÜES.**

Los garajes contarán con una red de sumideros que dé servicio a las distintas plantas.



CAPITULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACION.

ART. 6.1. AMBITO DE APLICACION.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano (SU), o Apto para Urbanizar (SAU).

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6 de este Capítulo.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcelas de equipamientos.

ART. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Está constituida por espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.



Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

* ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

Aceras (ancho mínimo) 1,00 m

Vías peatonales exclusivas 3,50 m y Máx. pendiente 8%

Vías urbanas de acceso rodado 8-10 m y Máx. pendiente 12%

Vías principales distribuidoras 12-15 m y Máx. pendiente 10%

Vías en áreas industriales 12-18 m y Máx. pendiente 7,5%

Vías de ronda y accesos 15-20 m y Máx. pendiente 7%

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

* TRANSITO PEATONAL Y DE VEHICULOS.

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de estas Normas Subsidiarias, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a un mes de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

* MATERIALES Y TRATAMIENTOS.

* Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.



Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

Calidad de aspecto e integración ambiental.

Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.

Reducido coste de mantenimiento.

Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

En cualquier caso, la pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de Casco Antiguo se hará con materiales pétreos.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo), y uniforme, cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm, adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que ofrezca como resultado un suelo antideslizante.

*** CALLES DE COEXISTENCIA.**

Se tratan a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo y el área reservada para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se determina como condición obligatoria para la totalidad del término municipal, que los bordillos delimitadores de acera y calzada, serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas, o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.



Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

*** CALLES CON SEPARACION DE TRANSITOS.**

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material, con respecto al de la calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área dominada por el peatón (aceras) sea superior a 2 m, se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada y dicha acera, realizada con canto rodado de tamaño superior a 80 mm, empedrado de cualquier otro tipo, etc.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 m, diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,25 m en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsito, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojonos para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico, o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales y hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

La tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.



Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

*** VADOS PERMANENTES.**

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas), deberán resolverse mediante rebaje de la altura del bordillo hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm y rampa, con un desarrollo no inferior a los 40 cm, medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes que tenía la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado su perfil longitudinal.

*** CANALIZACIONES DE INFRAESTRUCTURAS.**

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

*** ALUMBRADO PUBLICO.**

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal, mural, o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a 5 m.

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 m de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 m en el caso de que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a 5 m. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en las que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, y ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a la selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

*** ALCORQUES.**

Las aceras se establecen según los tipos de sección de las calles, y se proveerán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruídos con este fin, o en áreas terrazas

lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terrizada y alineaciones oficiales será de 1,00 m.



En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de 1,00 m, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 m y 6,50 m dependiendo de las especies a plantar, conjuntando el respeto a los vados y accesos, existentes o proyectados, con la necesidad estética y la ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm de

diámetro mínimo y de 1 m de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

ART. 6.3. RED DE VIAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

*** CARRETERAS.**

Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1.988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a las que determina la Ley 3/1.991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que definen una zona de dominio público de 3 m de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera en general, aumentando a 8 m en caso de autopistas y autovías, afectando una zona de servidumbre en el primer caso de hasta 8 m y hasta 25 m en ambos márgenes para las autopistas y autovías, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado, en su caso, se colocará a 2,50 m de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de 1 m.

*** CAMINOS.**

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al señalado a continuación.

Tratamiento de caminos en Suelo No Urbanizable.

Ancho de pista afectada de 5 m, comprendiendo pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m, banda de rodadura de 3 m de anchura con tratamiento y estabilización del firme y arcén-cuneta de 0,5 m de ancho. Se dispondrán ensanchamientos cada 600 m o a la distancia que recomiende el específico trazado del camino en cuestión (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).



ART. 6.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

*** ALINEACIONES.**

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

*** TOPOGRAFIA**

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

*** MATERIALES Y TEXTURAS.**

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

*** ARBOLADO.**

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de 1 m³, y la superficie de éstos no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

*** DOTACIONES Y SERVICIOS.**

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.



*** INFRAESTRUCTURAS.**

Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

*** PROTECCION.**

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

ART. 6.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamientos que faciliten la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrán en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI-91 y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

ART. 6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 6.7 y las que a continuación se detallan:

*** APARCAMIENTOS.**

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

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

En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.

En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 m de longitud por 2,20 m de anchura como valores mínimos.

APROBADO EN SESIÓN DE 10 DE JUNIO DE 1965
EL SECRETARIO



En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible su uso con el arbolado.

* SEGURIDAD.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 m ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación, sin superficies de acuerdo, de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 3,40 ms, y la disposición de pavimentos deslizantes en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

* VEGETACION.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles, o éstos en su conjunto, con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente, cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

APROBADO EN SESIÓN DE AYUNTAMIENTO
SESION 10/11/2003
EL ALCAIDE



ART. 6.7. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

*** ALUMBRADO PUBLICO.**

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Tabla. NIVELES DE ILUMINACION.

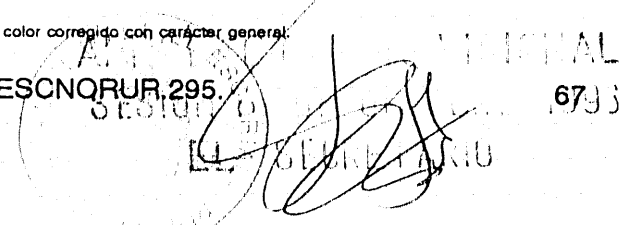
Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad mediarecom. ¹	Lámpara
Calles principales	2-15 lux	0,30-0,40	V.S.A.P.
Calles locales	7-12 lux	0,25-0,30	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes V.M.C.C.	5-7 lux	0,15-0,20	V.S.A.P.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo cut-off y semi cut-off.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los aledaños de la misma.

¹ En el ámbito del casco antiguo se utilizarán lámparas de mercurio de color corregido con carácter general.





En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

*** DISTRIBUCION DE ENERGIA.**

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL

Número de acometidas conectadas.	Coefficiente simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7 y más	0,70

SECTOR AGROPECUARIO O INDUSTRIAL

Núm. parcelas suministradas desde centro transformación	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	1
3	0,95
4	0,95
5	0,90
6	0,90
7	0,85
8	0,85

APROBADO...
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
[Handwritten signature]



Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red vial de espacios de dominio y uso público.

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

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea, siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

*** ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario en nuevos desarrollos, así como los previstos a lo largo de la carretera M 600, sea de procedencia directa de la red municipal, se seguirán las especificaciones del Plan Director de Abastecimiento y Distribución al Municipio de El Escorial. Cuando no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Canal de Isabel II, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en Las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y en la legislación concordante.

La inversión económica de estas infraestructuras será a cargo del promotor.

El pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquél.

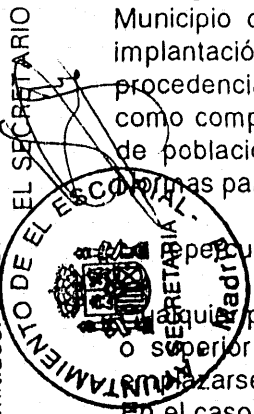
En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo, a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, y que no formen parte de las instalaciones de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 m3 en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial con una capacidad superior a 13 m3, se considerará piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.





Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³ por mes y por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de cuatro miembros por vivienda), con independencia del sistema de suministro utilizado.

*** RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RES DE RIEGO. HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.**

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición y al fibrocemento de presión.

En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión, o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 m/segundo como velocidad mínima de circulación y 2,50 m/segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a un 1 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 0,60 m, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua, se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día, al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

En todos los sectores de suelo apto para urbanizar, y en las unidades de actuación, se preverán hidrantes contra incendios de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio municipal o regional contra incendios al que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 m entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público, con capacidad para el inmediato

APR. 1995
SECCION DE...
EL...
70
1995



acceso de vehículos para la extinción de incendios a las áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, ni existirán mas de 200 m, en idénticas condiciones, para el inmediato acceso a áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 15 viviendas por hectárea).

* RED DE EVACUACION Y SANEAMIENTO.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0.15m hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo, o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución de 5 a 1 (5 partes de agua de lluvia por 1 de aguas residuales), y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/segundo, pudiendo admitirse hasta 6 m/segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/segundo a fin de evitar depósitos de material y estancamientos. Caso de ser inferior, será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m³ para ramales inferiores para 0,3 m de diámetro y de 1,00 m³ para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 m de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones podrán ser encochetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último supuesto, las pendientes mínimas exigibles serán de 1,25%.

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y asimismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m.



Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsito rodado, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad será de 1,20 m como mínimo.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal, salvo en los casos previstos en las presentes Normas Subsidiarias. Los nuevos desarrollos previstos a lo largo de la carretera M 600 requieren la ampliación de la EDAR actual, por lo que en los Planes de Ordenación y en los Proyectos de Urbanización se deberá clasificar y calificar el suelo necesario para recoger esta necesidad de ampliación con una dimensión suficiente.

En Suelo No Urbanizable (SNU y SNUP), cuando no sea posible conectar con el sistema general de saneamiento, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4 a 1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas, se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

DILIGENCIA: este documento se incorpora al expediente de Normas Subsidiarias en base a los informes sectoriales emitidos. En fecha 26 de Noviembre de 1.996.

EL SECRETARIO





*** DIMENSIONADO DE FIRMES (SU y SAU).**

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen, para cada tipo de calle, las secciones mínimas de firme ² a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que se recogen en el cuadro siguiente.

TABLA SECCIONES MINIMAS DE FIRMES

	Flexibles (cm)	Mixtas (cm)	Rígidos (cm)	Por Elementos (cm)	Observaciones
CALLES DE TRAFICO DENSO (*) E INDUSTRIALES PRINCIPALES	5D-12/S-20 7G-20 20Z.A 25Z.N	5D-12/S-20 23H-275 20H-175 15Z.N 15Z.N	12A P /B H 15G C 15Z.N	3A.M 12H-175	* Tráfico > 50 Vehículos de seis ruedas al día
CALLES DE TRAFICO DENSO (*) E INDUSTRIALES SECUNDARIAS	4D-12/S-20 4G-20 20Z.A 20Z.N	4D-12/S-20 20H-275 15H-175 15Z.N 15Z.N	10A P /B H 15Z.N 10H-175	3A.M	* Tráfico < 50 Vehículos de seis ruedas al día
CALLES MAYORES Y LOCALES	5D-12/S-20 15Z.A 20Z.N	4D-12/S-20 16H-275 10H-175 15Z.N	8A P /B H 15Z.N	3A.M 8H-175 15Z.N	
CALLES / SENDAS PEATONALES ACERAS	4D-12/S-20 10Z.A	10H-275 3A.M 15Z.A	6A P /B H	En aceras: 2 cm L.H. 3 cm M.C 15 cm.H-125	

D-12 Mezcla bituminosa en caliente
S-20 Mezcla bituminosa en caliente
G-20 Mezcla bituminosa en caliente
Z.A. Zahorra artificial
B.H. Bloque de hormigón

H-275 Hormigón $R_{ct} = 275 \text{ Kg/cm}^2$
H-175 Hormigón $R_{ct} = 175 \text{ Kg/cm}^2$
G.C. Grava-Cemento
A.P. Adoquín prefabricado
A.M. Arena de miga

L.H. Loseta hidráulica
M.C. Mortero cemento 1:8
H-125 Hormigón $R_{ct} = 125 \text{ Kg/cm}^2$
Z.N. Zahorra natural

ALCALDE
SECRETARIO
[Handwritten signature]

² Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (611C y 621C) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.