

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

SUD 11 PONFERRADA DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA - JULIO 2009



## ANEXO: NORMATIVA

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA - PONGESUR

REDACTOR:

FOMENTO TERRITORIAL S.L. - PLANZ S.L.P.



**PLANZ**  
planeamiento urbanístico s.l.

## ÍNDICE

<b>TÍTULO ÚNICO .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 1 NATURALEZA, ALCANCE Y CONTENIDOS DEL PLAN PARCIAL.....</b>	<b>3</b>
ARTÍCULO 1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION .....	3
ARTÍCULO 2 VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DEL PP.....	3
ARTÍCULO 3 EFECTOS.....	3
ARTÍCULO 4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	3
ARTÍCULO 5 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	4
ARTÍCULO 6 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.....	4
<b>CAPÍTULO 2 CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....</b>	<b>5</b>
ARTÍCULO 7 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	5
ARTÍCULO 8 ESTUDIOS DE DETALLE .....	5
ARTÍCULO 9 PARCELACIONES .....	5
ARTÍCULO 10 SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN .....	5
<b>CAPÍTULO 3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>6</b>
ARTÍCULO 11 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	6
ARTÍCULO 12 PARCELA MÍNIMA.....	6
ARTÍCULO 13 PARCELA EDIFICABLE.....	6
ARTÍCULO 14 ALINEACIÓN OFICIAL.....	6
ARTÍCULO 15 ALINEACIÓN INTERIOR.....	6
ARTÍCULO 16 SOPORTAL.....	6
ARTÍCULO 17 ALTURA DE FACHADA .....	6
ARTÍCULO 18 ALTURA MÍNIMA .....	7
ARTÍCULO 19 ÁREA DE MOVIMIENTO PARA USO SERVICIOS TERCIARIOS COMPATIBLES.....	7
ARTÍCULO 20 GÁLIBO DE CUBIERTA .....	7
ARTÍCULO 21 VUELOS.....	7
ARTÍCULO 22 CUERPOS VOLADOS .....	8
ARTÍCULO 23 SUPERFICIE CONSTRUIDA .....	8
ARTÍCULO 24 PATIO.....	8
ARTÍCULO 25 DIMENSIONES DE LOS PATIOS EN PLANTA BAJA.....	8
ARTÍCULO 26 CERRAMIENTOS.....	9
ARTÍCULO 27 FRENTES COMERCIALES.....	9
ARTÍCULO 28 SALIDA DE HUMOS .....	9
<b>CAPÍTULO 4 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>10</b>
ARTÍCULO 29 APLICACIÓN.....	10
ARTÍCULO 30 ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN EN BLOQUE (BL): ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS .....	10
1. PARCELA MÍNIMA.....	10
2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACIÓN .....	10
3. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN .....	10
4. CONDICIONES PARTICULARES DE FORMA.....	11
5. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS. CONDICIONES PARTICULARES.....	11
ARTÍCULO 31 ORDENANZA 10. EQUIPAMIENTOS (EQ): OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	12
1. PARCELA MÍNIMA.....	12
2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA .....	12
3. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN .....	12
4. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICIÓN .....	12
5. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.....	12

ARTÍCULO 32	ORDENANZA 11. SERVICIOS PRIVADOS (SER): OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	13
1.	PARCELA MÍNIMA.....	13
2.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA .....	13
3.	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN .....	13
4.	CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICIÓN .....	13
5.	USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.....	13
ARTÍCULO 33	ORDENANZA 12. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP): OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	14
1.	CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICIÓN .....	14
2.	USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.....	14
<b>CAPÍTULO 5</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>15</b>
ARTÍCULO 34	ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	15
ARTÍCULO 35	RED VIARIA. ACCESIBILIDAD.....	15
ARTÍCULO 36	ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	16
ARTÍCULO 37	EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACIÓN. CARACTERÍSTICAS DE LA RED .....	16
ARTÍCULO 38	DEPURACIÓN.....	16
ARTÍCULO 39	ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO, GAS Y TELECOMUNICACIONES .....	16
ARTÍCULO 40	ALUMBRADO PUBLICO.....	17
ARTÍCULO 41	TRATAMIENTO DE RESIDUOS .....	17
<b>CAPÍTULO 6</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.....</b>	<b>18</b>
ARTÍCULO 42	RECOMENDACIONES DE DISEÑO PARA LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, VIALES Y ZONAS VERDES. ....	18
ARTÍCULO 43	CONDICIONES DE DISEÑO PARA LA EDIFICACIÓN.....	21
<b>EQUIPO REDACTOR.....</b>		<b>27</b>

## **TÍTULO ÚNICO**

### **CAPÍTULO 1 NATURALEZA, ALCANCE Y CONTENIDOS DEL PLAN PARCIAL.**

#### **ARTÍCULO 1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION**

El objeto de este Plan Parcial (en adelante este PP) es la ordenación urbanística del sector de suelo urbanizable SUD 11 con pleno sometimiento a la Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL).

Su finalidad es el establecimiento de las regulaciones de detalle necesarias para el desarrollo de la actividad urbanística, de manera que tiendan a fomentar la seguridad y el bienestar de la población usuaria del ámbito ordenado.

Esta Normativa será de aplicación sobre todo tipo de actividad edificadora, así como a los usos de los espacios libres tanto públicos como privados, comprendidos dentro de los límites del SUD 11 de Ponferrada.

En las situaciones no contempladas en la presente normativa o en la documentación gráfica, se remitirá a lo que determine el PGOU de Ponferrada, y la legislación urbanística y sectorial vigente

#### **ARTÍCULO 2 VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DEL PP**

El PP entrará en vigor el día de la publicación de su Acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. A partir de ese momento, su vigencia será indefinida, sin perjuicio de posteriores modificaciones.

Los contenidos de este PP podrán ser modificados o alterados mediante la redacción y aprobación de la documentación necesaria para su finalidad específica, de conformidad a las condiciones establecidas por el PGOU y al artículo 169 del RUCyL.

#### **ARTÍCULO 3 EFECTOS**

La entrada en vigor de este PP le confiere los efectos de ejecutividad, vinculación, declaración de utilidad pública, usos fuera de ordenación y usos disconformes con el planeamiento que regula el Capítulo VI del Título II del RUCyL.

#### **ARTÍCULO 4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**

La Normativa Urbanística del PGOU de Ponferrada se considerará parte integrante complementaria de esta normativa, en todas aquellas regulaciones que lo afecten y que no se incluyen expresamente en este documento.

Las prescripciones de la presente Normativa están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la LUCyL y al RUCyL y sus modificaciones, y a la Ley 8 de 2007, de Suelo, que deberá considerarse de aplicación en aquellos aspectos no regulados expresamente en el presente texto o en el documento vigente del PGOU de Ponferrada.

## **ARTÍCULO 5 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

Las determinaciones de este PP están desarrolladas en los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria Vinculante.
3. Normativa.
4. Fichas por parcelas.
5. Planos de Información.
6. Planos de Ordenación.
7. Estudio Económico-financiero y estudio de sostenibilidad económica.

## **ARTÍCULO 6 NORMAS DE INTERPRETACIÓN**

1. Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus textos y definiciones, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, en relación con el contexto y los antecedentes, y a las determinaciones del PGOU y el marco legal vigente.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los distintos documentos de este Plan, la jerarquía vinculante para la interpretación será:

- A) Fichas por parcelas.
- B) Planos de Ordenación.
- C) Normativa.
- D) Memoria Vinculante.
- E) Memoria Informativa.
- F) Planos de Información
- G) Estudio Económico-financiero y estudio de sostenibilidad económica.

4. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta al interés general.

## **CAPÍTULO 2 CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

### **ARTÍCULO 7 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito de este Plan Parcial está clasificado como suelo *urbanizable*, y en consecuencia serán de aplicación todas las determinaciones para suelo urbanizable que establecen la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El aprovechamiento urbanístico de cada porción de suelo viene determinado por la ordenación detallada que se define en los planos de ordenación y en las condiciones establecidas en las tablas de asignación de edificabilidad por parcela.

Las facultades del derecho de propiedad relativas al aprovechamiento urbanístico de los terrenos solo pueden ser ejercidas dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en los Artículos 14 a 19 del RUCyL.

Los terrenos incluidos en el ámbito del SUD 11 solo alcanzarán la condición de solar una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en este Plan Parcial. Para ello será preciso que un Proyecto de Actuación establezca las bases técnicas y económicas de la actuación urbanística y la propuesta definitiva del Sistema de Gestión. Además deberá aprobarse y ejecutarse un Proyecto de Urbanización, para desarrollar las obras de urbanización.

### **ARTÍCULO 8 ESTUDIOS DE DETALLE**

Se podrá modificar alguna de las determinaciones de Ordenación Detallada que establece este PP, sobre alineaciones, rasantes u otros aspectos, mediante el desarrollo de un Estudio de Detalle, siempre que no varíen el volumen edificable, la ocupación de las parcelas, el número máximo de viviendas y la altura máxima de la edificación.

El Plan Parcial se ha elaborado de manera suficientemente pormenorizada para que una vez aprobado, se pueda desarrollar el correspondiente Proyecto de Actuación, con el P. de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

### **ARTÍCULO 9 PARCELACIONES**

En los proyectos de parcelación que en su caso dividan la propiedad del suelo, no se permitirán parcelas inferiores a las fijadas en las Ordenanzas del Plan Parcial.

### **ARTÍCULO 10 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE**

Los aprovechamientos bajo rasante permitidos en cada parcela del PP no pueden exceder el veinte por ciento del permitido en dicha parcela sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

### **ARTÍCULO 11 SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN**

En las construcciones existentes calificadas explícitamente como "Fuera de Ordenación", no puede autorizarse obra alguna, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. El régimen de estos usos queda regulado por lo dispuesto en el Art. 185 del RUCyL.

### **CAPÍTULO 3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 12 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. Las condiciones generales de la edificación serán en general las establecidas por el PGOU, y en particular las señaladas en los artículos siguientes.
2. Además de estas condiciones generales toda construcción debe cumplir las condiciones particulares que le sean de aplicación en razón de los usos a los que sea destinada y de la legislación sectorial que le sea de aplicación.

#### **ARTÍCULO 13 PARCELA MÍNIMA.**

Las parcelas mínimas son las que se establecen en las ordenanzas respectivas

#### **ARTÍCULO 14 PARCELA EDIFICABLE**

1. Las parcelas serán edificables cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización necesarias, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 24.2. RUCyL y se hayan cumplido, en su caso, los deberes que imponen el Artículo 45 RUCyL.
2. El Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de la urbanización correspondiente.

#### **ARTÍCULO 15 ALINEACIÓN OFICIAL**

1. Son las líneas señaladas por los planos de ordenación como tales para diferenciar los ámbitos de aplicación de las áreas de calificación diferenciadas por la Ordenación Detallada.
2. No se permite sobresalir de la alineación más que con los vuelos y cuerpos volados que se fijan en estas Normas, ni tampoco bajo la línea de rasante.

#### **ARTÍCULO 16 ALINEACIÓN INTERIOR**

Es la línea señalada por los planos de ordenación para separar el espacio libre de parcela de la porción de parcela susceptible de ser ocupada por toda construcción que no sea enteramente subterránea.

#### **ARTÍCULO 17 SOPORTAL**

1. Los soportales tendrán en todos los casos un ancho libre mínimo de 3m en todo su recorrido, no pudiendo incluirse las columnas y/o elementos estructurales.
2. La altura libre mínima de los soportales sobre la rasante de las aceras correspondientes no podrá ser inferior a 3m.
3. Los soportales solo pueden ser destinados al tránsito peatonal público.
4. Es de obligado cumplimiento la ejecución de los soportales indicados en los planos de ordenación detallada.

#### **ARTÍCULO 18 ALTURA DE FACHADA**

1. La altura de fachada es la altura de la fachada de un edificio medida, en metros o en número de plantas, entre la cota de nivelación y la cara superior del alero o la cornisa del edificio.
2. Este Plan Parcial fija la altura máxima de fachada en metros lineales y en número de plantas, según la ordenanza.

#### **ARTÍCULO 19 ALTURA MINIMA**

1. Es la altura mínima de fachada que puede tener un edificio.
2. La altura mínima se ha de medir entre la cota de nivelación y la cara superior del alero o la cornisa de un edificio.
3. La altura mínima de fachada se fija en cada ordenanza.

#### **ARTÍCULO 20 ÁREA DE MOVIMIENTO PARA USOS COMPATIBLES EN PLANTAS BAJAS**

Es la superficie de la planta baja fuera de la cual no pueden ubicarse usos compatibles.

Las áreas de movimiento para usos compatibles en las plantas bajas de los ámbitos calificados con ordenanza BL, se determinan para cada parcela concreta en los planos de ordenación detallada y en las fichas por parcelas.

#### **ARTÍCULO 21 GÁLIBO DE CUBIERTA**

1. Es el volumen máximo edificable por encima de la altura de fachada realmente construida.
2. El gálibo de cubierta para todas las edificaciones de este PP queda delimitado por la envolvente formada, en cada sección perpendicular a fachada, por dos líneas, cada una apoyadas en el extremo superior de la propia fachada y con inclinación igual a la pendiente máxima de 35°.
3. La solución de cubierta adoptada deberá inscribirse en este gálibo.
4. La planta bajo cubierta solo puede edificarse conforme a la tipología de ático.
  - a. Se entiende por ático la planta situada por encima de la altura máxima de fachada, inscrita en el gálibo de cubierta, incluyendo también la altura del peto en la misma y con una altura máxima de cornisa de 3 m medidos sobre el solado acabado de la terraza.
  - b. Se permite su uso como vivienda independiente, siempre bajo las condiciones de retranqueo mínimo respecto al plano de fachada de 2,50 m. y dentro de la ocupación máxima del 70 % respecto a la planta inmediatamente inferior, una vez despojada ésta de sus cuerpos volados.
5. En ningún caso el gálibo de cubierta podrá superar una altura mayor de 4m.
6. El gálibo de cubierta no es de aplicación a las plantas bajas comunes de las parcelas calificadas con ordenanza BL.

#### **ARTÍCULO 22 VUELOS**

1. Se consideran vuelos los elementos arquitectónicos fijos, de marcado carácter superficial, que sobresalen de la fachada de un edificio, ya sean estos aleros, cornisas, marquesinas, partesoles u otros elementos decorativos que no generen superficie útil.
2. El saliente máximo de estos vuelos será de 1,50 m. contados desde el paramento exterior de la fachada, salvo en las cornisas, donde solo se permite 0,50 m de saliente máximo.
3. Los vuelos estarán situados a una altura mínima de 3 m. medidos en vertical desde cualquier punto de la línea de edificación.



### **ARTÍCULO 23 CUERPOS VOLADOS**

1. Se consideran cuerpos volados los elementos arquitectónicos fijos, de carácter volumétrico, abiertos o no, que sobresalen de la fachada de un edificio, ya sean estos balcones, terrazas, miradores, galerías, tendederos, o cualesquiera otros tipos de voladizo que generen superficie útil.
2. Los cuerpos volados solo podrán situarse en plantas de piso y a una altura mínima de 3 m. medidos en vertical desde cualquier punto de la línea de edificación. Deberán separarse al menos 0,60 m. de las medianerías laterales.
3. Los cuerpos volados solo podrán situarse en fachadas abiertas a:
  - A) Viario público.
  - B) Espacios libres públicos.
  - C) Espacios libres de parcela de anchura no inferior a 10 m.
  - D) Combinaciones de los dos anteriores de anchura no inferior a 10 m.
4. El saliente máximo de los cuerpos volados será de 1,50m.

### **ARTÍCULO 24 SUPERFICIE CONSTRUIDA**

1. Del cómputo de la superficie construida en una planta se excluirán los espacios abiertos de uso público aunque estén cubiertos (entrantes, pasajes, soportales, pasos), las plantas bajas porticadas cuando estén abiertas, los patios y calles de circulación de uso público cubiertos por lucernarios aunque estén ventilados mecánicamente, los vanos de los espacios en doble altura, la porción de los cuerpos volados que esté abierta por tres lados, los vuelos y demás elementos exclusivamente ornamentales, la superficie bajo cubierta que no tenga posibilidades de uso o esté destinada a instalaciones generales de un edificio colectivo. A efectos del cómputo de la edificabilidad se excluirán de la superficie los sótanos y semisótanos. También se deducirá el 100% de la superficie de los portales de accesos a los edificios.
2. Del cómputo de la superficie construida en una planta se deducirá el 50% de la porción de los porches y cuerpos volados abiertos al menos por dos lados.

### **ARTÍCULO 25 PATIO**

En el PP se distingue, además de los patios definidos por el PGOU, el siguiente tipo:

- **Patio en planta baja:** es aquel que está situado en el interior de la planta baja que deberá contar con acceso directo desde la vía pública, desde el espacio libre público, desde los soportales, o desde el espacio libre privado u otro elemento común del inmueble.

### **ARTÍCULO 26 DIMENSIONES DE LOS PATIOS EN PLANTA BAJA.**

1. Las dimensiones mínimas de los patios en planta baja serán tales que permita inscribir un círculo de diámetro igual a la altura del patio medida esta desde la rasante del patio hasta el arranque de cubierta de la planta baja. En todos los casos, esta medida no podrá ser inferior a 5m. El patio mantendrá esa forma en toda su altura sin descontar aleros.

## **ARTÍCULO 27 CERRAMIENTOS**

1. Los cerramientos de las parcelas deberán resolverse siguiendo las siguientes determinaciones:

A) Con elementos ciegos de 0,40 m. de altura máxima completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas, pantallas vegetales o elementos similares hasta completar los 2,50 m. de altura máxima total.

B) Por medio de cerramientos que no formen frentes opacos continuos ni rebasen los 2 m. de altura.

2. El límite entre el espacio libre de parcela y el viario público debe quedar señalado, en la alineación y rasante oficiales, bien mediante cerramiento, bien mediante otro elemento lineal fijo (encintado o bordillo) que evidencie la distinta calificación urbanística de los terrenos.

3. El límite entre el espacio libre de parcela y el espacio libre público debe en todos los casos resolverse según el inciso A) del punto 1 de este artículo.

## **ARTÍCULO 28 FRENTES COMERCIALES**

1. El frente de los locales comerciales se configurará, a nivel de fachada, de manera acorde y respetuosa con las condiciones compositivas del conjunto del edificio, atendiendo a su configuración de huecos y vanos, y a la configuración homogénea del total del conjunto urbano.

2. El acondicionamiento de esos locales comerciales no podrá eliminar, ocultar o desfigurar los elementos estructurales y compositivos esenciales de la fachada.

## **ARTÍCULO 29 SALIDA DE HUMOS**

Queda prohibida toda salida de humos a fachada y patios comunes.

Todo conducto de chimenea se elevará como mínimo un metro por encima de la cubierta e irá aislada y revestida suficientemente para evitar la radiación del calor en su paso interior.

## **CAPÍTULO 4 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

### **ARTÍCULO 30 APLICACIÓN**

1. Las ordenanzas de edificación definidas en el PP son vinculantes para toda la actuación urbanística que se pretenda emprender en el ámbito.

2. Las ordenanzas de edificación son

Ordenanza BL  
 Ordenanza SER  
 Ordenanza EQ  
 Ordenanza ELP

### **ARTÍCULO 31 ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN EN BLOQUE (BL): ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS**

La Ordenanza BL es de aplicación a las parcelas señaladas en los planos de ordenación detallada con el código **BL**.

A los efectos de matizar la aplicación de las condiciones particulares, el PP distingue dos Tipos señalados a su vez, con los códigos **T1** y **T2** respectivamente. El tipo T1 corresponde a la tipología en bloque lineal y el tipo T2 a la tipología en torre.

#### **1. PARCELA MÍNIMA.**

Tanto a efectos de edificación como de parcelación y segregación, las parcelas resultantes de la ordenación del PP son consideradas mínimas.

#### **2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACIÓN**

	Tipo 1	Tipo 2
1. Altura máxima de fachada [ nº de plantas]	Según plano de ordenación y fichas por parcelas	
2. Altura máxima de fachada en Planta Baja	1 planta/7 m	1 planta/7 m
3. Altura mínima de fachada en Planta Baja	1 planta/5 m	1 planta/5 m
4. Coeficiente de ocupación [%] *	50	70
5. Coeficiente de Edificabilidad [m2/m2]	Las resultantes del reparto de edificabilidad por parcelas, fijadas en los planos de ordenación y en la tabla adjunta	
6. Separación mínima a linderos	H/3 (5m)	H/3 (4m)
7. Separación mínima entre edificios diferentes	2/3 H del más alto	2/3 H del más alto
8. Separación mínima entre partes del mismo edificio**		
A) Paramentos con huecos de piezas habitables	6m	6m
B) Paramentos sin huecos de piezas habitables	4m	3m
9. Altura libre mínima en planta baja	4m	4m
10. Altura libre mínima en plantas de piso	2,50 m	2,50 m
11. Pendiente máxima del gálibo	35°	35°

\* Para el cómputo de este coeficiente, se descontarán las superficies de los patios, soportales, pasos públicos, entradas de vehículos.

\*\* Se considera un mismo edificio los distintos bloques T1 y T2 que comparten una planta baja común.

#### **3. ALTURAS FACHADA**

1. La altura máxima de fachada medida en número de plantas para los bloques o torres será la señalada para cada parcela en el centroide grafiado en los planos de ordenación y en las fichas por parcelas.

2. La altura máxima de fachada medida en metros será equivalente a la suma de 7,00 m. de planta baja y 3,50 m. por cada planta de piso autorizada.

#### 4. CONDICIONES PARTICULARES DE FORMA

1. En el tipo 1 –T1-, bloque lineal, el lado menor del bloque en planta no podrá superar los 12 m, salvo en los específicamente indicados en el plano de ordenación detallada, que no podrán superar en ningún caso los 15 m.

2. En el tipo 2 –T2-, torre, el lado mayor de la planta no podrá superar los 25m

3. Los bloques podrán disponerse sobre una misma planta baja común. Esta planta baja común deberá ser de una sola planta, con cubierta plana –no es aplicable en este caso el concepto de gálibo-, altura máxima de fachada de 7m y mínima de 5 m. Se permitirá un peto de remate de 1 m de altura máximo, desde la cara superior de la cara superior de la cubierta.

Cuando se permita utilizar sobre una misma planta baja indistintamente tanto el T1 como el T2. en este caso, el coeficiente de ocupación de parcela será el correspondiente al tipo 2.

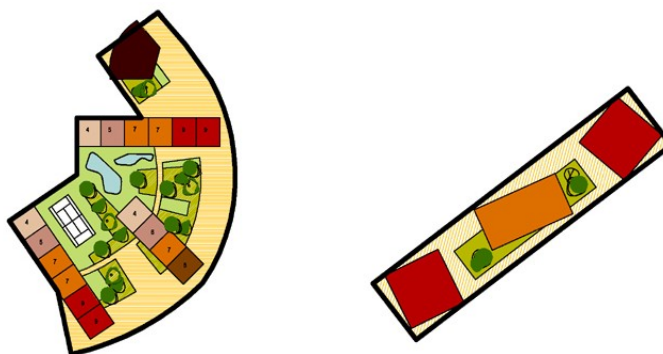


Imagen Parcela PL05 y parcela PL02

4. Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín o a instalaciones deportivas descubiertas. Los espacios libres deberán ajardinarse al menos en un 60% de su superficie.

5. En la planta baja del edificio la rasante del terreno se ajustará a la rasante de la acera cuando alcancen la alineación oficial.

#### 5. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS. CONDICIONES PARTICULARES.

1. El uso predominante es el uso residencial. **En planta baja se prohíbe el uso residencial, excepto portales.**

2. Son usos compatibles:

- A) El taller doméstico, en situaciones de planta baja e inferiores.
- B) Los servicios terciarios siguientes:
  - a. El pequeño comercio, en plantas baja e inferiores.\*
  - b. El mediano establecimiento comercial, en plantas baja e inferiores.\*
  - c. El uso hostelero de categoría 1ª, en plantas baja e inferiores.
  - d. El uso hostelero, por debajo de la planta 1ª.
  - e. Las oficinas en PB y 1º piso.
  - f. Las salas de reunión en la categoría 1ª por debajo de la planta 1ª.
  - g. Los garajes para vehículos ligeros sólo en las plantas bajo rasante.
- C) Los equipamientos dotacionales en PB.
- D) Los espacios libres.

Se fija como condición vinculante para cada parcela calificada con ordenanza BL, una edificabilidad mínima en servicios terciarios compatibles

\* Al menos un 30% de la edificabilidad mínima en uso servicios terciario compatibles fijada para cada una de las parcelas calificadas con ordenanza BL debe destinarse a uso comercial en cualquiera de sus categorías.

3. Los demás usos están prohibidos.

## **ARTÍCULO 32 ORDENANZA 10. EQUIPAMIENTOS (EQ): OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La Ordenanza EQ es de aplicación a las parcelas señaladas en los planos de ordenación con el código EQ.

### **1. PARCELA MÍNIMA.**

Tanto a efectos de edificación como de parcelación y segregación, las parcelas resultantes de la ordenación del PP son consideradas mínimas.

### **2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

1. El coeficiente de edificabilidad será el señalado por el centroide de la parcela grafiado en los planos de ordenación o, en su defecto, el siguiente en función del tamaño de la parcela:

A) Parcela menor de 1000 m <sup>2</sup> :	4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
B) Parcela entre 1000 y 2.500 m <sup>2</sup> :	3,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
C) Parcela entre 2.500 y 5000 m <sup>2</sup> :	2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
D) Parcela mayor de 5.000 m <sup>2</sup> :	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Esa edificabilidad no computará a efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio.

### **3. ALTURAS DE FACHADA**

1. La altura máxima de fachada medida en número de plantas será la señalada para esa parcela en el centroide grafiado en los planos de ordenación.

2. La altura mínima de fachada se fija en 1 planta.

3. La altura máxima de fachada medida en metros será equivalente a la suma de 7,00 m. de planta baja y 3,50 m. por cada planta de piso autorizada.

4. La altura libre mínima de cada planta será de 3 m.

5. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura de fachada superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar.

### **4. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICIÓN**

1. La ocupación es libre, pudiendo llegar al 100% de la parcela, salvo indicación específica en las fichas por parcela, que prevalecen sobre esta normativa. En este caso, el proyecto asegurará el conveniente tratamiento de las fachadas a vía pública o a espacio libre público.

2. La posición de la edificación en la parcela es libre, con las limitaciones derivadas de la aplicación de las siguientes condiciones:

A) No deben quedar medianeras al descubierto.

B) De producirse, las separaciones a linderos tendrán una dimensión mínima de 5 m. o igual a la mitad de la altura de fachada de la edificación si esta fuera mayor.

3. El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado al menos en un 60% de su superficie. No se permiten zonas de aparcamiento dentro de las parcelas.

### **5. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso de equipamiento y servicios comunitarios.

2. Son usos compatibles:

A) El uso hostelero de categoría 2ª, cuando estén al servicio del equipamiento.

B) Los garajes, por debajo de la planta baja.

C) Los espacios libres.

3. Los demás usos están prohibidos.

### **ARTÍCULO 33 ORDENANZA 11. SERVICIOS PRIVADOS (SER): OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La Ordenanza SER es de aplicación a las parcelas señaladas en los planos de ordenación con el código **SER**.

#### **1. PARCELA MÍNIMA.**

Tanto a efectos de edificación como de parcelación y segregación, las parcelas resultantes de la ordenación del PP son consideradas mínimas.

#### **2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

1. La edificabilidad máxima permitida es la señalada por el centroide de la parcela grafiado en los planos de ordenación detallada y en las condiciones de la Ficha correspondiente.

#### **3. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN**

1. La altura máxima de fachada medida en número de plantas será la señalada para esa parcela en el centroide grafiado en los planos de ordenación.

2. La altura mínima de fachada se fija en 1 planta.

3. La altura máxima de fachada medida en metros será equivalente a la suma de 6,00 m. de planta baja y 3,50 m. por cada planta de piso autorizada.

#### **4. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICIÓN**

1. La ocupación es libre, pudiendo llegar al 100% de la parcela. En este caso, el proyecto asegurará el conveniente tratamiento de las fachadas a vía pública o a espacio libre público.

2. El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado al menos en un 60% de su superficie. No se permiten zonas de aparcamiento dentro de las parcelas.

#### **5. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso de servicios terciarios, es sus modalidades:

- 1ª Uso comercial (excepto los Grandes Establecimientos Comerciales con superficie de venta superior a 5000 m<sup>2</sup>.)
- 2ª Uso Hostelero
- 3ª Uso de oficinas
- 4ª Salas de reunión, en subcategoría 1ª

2. Son usos compatibles:

- A) Los equipamientos y servicios urbanos –de carácter comunitario-, en todas las categorías.
- B) Los espacios libres.
- C) Los garajes, por debajo de la planta baja.

3. Los demás usos están prohibidos.

**ARTÍCULO 34 ORDENANZA 12. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP):  
OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La Ordenanza ELP es de aplicación a las zonas señaladas en los planos de ordenación con el código **ELP**.

**1. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICIÓN**

Los parques mantendrán la primacía de la zona arbolada sobre la ajardinada o acondicionada mediante urbanización. Deberán contar además con elementos de juego para niños así como con áreas comunes para la práctica de juegos y deportes no reglados. Su índice de permeabilidad no será inferior al 50%. El tratamiento paisajístico de los parques deberá integrar, con un alto nivel de calidad, las zonas verdes, los elementos arquitectónicos propios y el entorno urbano próximo. El número mínimo de puestos de asiento disponibles será de 300 puestos por hectárea.

Los parques de superficie superior a 10 Has. contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible en todo caso la presencia de agua en al menos un 5% de la superficie del parque.

Las Plazas podrán estar totalmente pavimentadas. Deberán contar con plantaciones de árboles que cubran al menos un tercio de su superficie. Podrán disponer también de elementos de sombra artificial –pérgolas, etc.-

Las edificaciones autorizables para usos de servicios públicos deberán ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

1. Coeficiente de ocupación: 3%.
2. Altura máxima de fachada: 7 m.
3. Separación mínima a linderos y vías públicas: 10 m.
4. La ocupación máxima genérica de la edificación –3%- tendrá la excepción para el uso compatible de equipamiento cultural del apartado siguiente, punto 2, inciso c)

**2. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso de espacio libre de uso público.

2. Son usos compatibles:

- A) Los kioscos, bares y restaurantes, cuando estén al servicio del uso predominante.
- B) Los garajes enteramente subterráneos que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- C) Los equipamientos culturales –hasta el 10% de la superficie- y los usos no constructivos de práctica deportiva, ocio y esparcimiento al aire libre.
- D) Las instalaciones para servicios urbanos, con un 1% de ocupación máxima y el menor impacto volumétrico técnicamente posible.

3. Los demás usos están prohibidos.

## **CAPÍTULO 5 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **ARTÍCULO 35 ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución de las obras necesarias para la preparación del suelo conforme a las determinaciones del PGOU.

Los proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones que contradigan las condiciones establecidas en este PP ni en el PGOU.

1.- La ordenación del sector será objeto de un único proyecto acorde con las determinaciones establecidas por este plan en sus documentos de ordenación, y en especial los relativos a la memoria y los planos de ordenación.

2.- El proyecto garantizará la totalidad de las conexiones exteriores necesarias del viario, entre ellas el acceso rodado y peatonal y de las redes de infraestructuras básicas (evacuación de aguas residuales y pluviales, abastecimiento, suministro de electricidad y alumbrado público...). También comprenderá la urbanización de la reserva de suelo para espacios libres públicos (parques, jardines, áreas infantiles...)

3.- Quedan afectos a las redes los espacios de los transformadores eléctricos, del bombeo y depósitos de agua, si los hubiera, así como de todos aquellos que sen necesarios para el servicio de las infraestructuras. Su dominio es público, con cesión del uso, en su caso a la compañía suministradora.

4.- Las redes de todo tipo (energía, telecomunicaciones, alumbrado público, televisión, etc.) discurrirán de forma enteramente subterránea desde su conexión fuera del Sector a las redes generales hasta cada punto de suministro y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por señales o registros sobre el pavimento. En términos generales se prohíbe la exhibición de instalaciones vistas cuando no queden integradas en el diseño del espacio urbano o de la edificación correspondiente. A tal efecto se prohíben expresamente los tendidos eléctricos (suministro, telecomunicaciones, etc.) vistos, tanto los aéreos como los grapados por fachada.

5.- Los propietarios del suelo deberán resolver y costear todas las infraestructuras: pavimentación, saneamiento, abastecimiento, alumbrado, etc.

### **ARTÍCULO 36 RED VIARIA. ACCESIBILIDAD.**

Las características de los viales en cuanto a su sección transversal se establecen de acuerdo a la función y condiciones como soporte de la movilidad rodada que les corresponda, cumpliendo en todos los casos las condiciones establecidas por el PGOU. En el sector se establecen los siguientes tipos:

1. **Vías colectoras o viario principal.** Son las vías principales, que completan el sistema viario estructurante existente y que canalizan la mayor parte del tráfico que se genera en la urbanización. Se caracterizan por albergar una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que les confieren una mayor actividad.
2. **Vías locales.** Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones.
3. **Vías de convivencia.** Son vías de mínima velocidad de circulación, donde permitiéndose el tráfico rodado, son los peatones los que tienen prioridad. Sirven de acceso a las zonas de equipamiento.
4. **Sendas peatonales y espacios libres.** Son aquellos caminos de uso predominantemente peatonal que definen los principales itinerarios entre los espacios libres públicos (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse v concebirse de forma uni taria con estos.

Las secciones del nuevo viario serán como mínimo las determinadas en la documentación gráfica, y las condiciones generales deberán respetar en todos los casos lo previsto en esta normativa.



### **ARTÍCULO 37 ABASTECIMIENTO DE AGUA**

La red de abastecimiento de agua será mallada y contará con las correspondientes instalaciones de riego e hidrantes contra incendios.

Se cumplirá lo dispuesto en la normativa de protección contra incendios en los edificios en cuanto al número, sección y separación de los hidrantes.

La red hidráulica de abastecimiento de los hidrantes cumplirá lo dispuesto en el anexo sobre accesibilidad y entorno de los edificios de la Norma Básica de Edificación, Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios o aquella normativa que la sustituyere.

En las zonas de parques y jardines se proveerá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup>/Ha.

Las bocas de riego responderán al modelo adoptado por el Ayuntamiento. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

### **ARTÍCULO 38 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACIÓN. CARACTERÍSTICAS DE LA RED**

1. La red de saneamiento será separativa
2. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todos los colectores. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.
3. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 m por debajo de la acera y de aquellas zonas que puedan quedar sometidas a tráfico pesado.
4. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria.

### **ARTÍCULO 39 DEPURACIÓN**

1. La depuración constará de un pre-tratamiento físico y un tratamiento biológico hasta garantizar un 90% de reducción de la D.B.O.
2. En el caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).
3. En todos los casos se respetarán los criterios de urbanización e infraestructuras del municipio.

### **ARTÍCULO 40 ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO, GAS Y TELECOMUNICACIONES**

1. Los centros de transformación, estaciones y sub-estaciones, se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y la edificación del conjunto del PP.
2. Es obligatorio la integración de los centros de transformación en lo construido, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.
3. Los camarines, armarios de contadores y cuadros de protección deberán integrarse convenientemente en la edificación, de manera que su acceso cumpla la normativa y no resulten disonantes con el entorno. Para ello se dispondrán en el interior de nichos provistos de tapas ciegas con un tratamiento similar al de la fachada o su carpintería.
4. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos, normas y reglamentación vigentes y futuras, así como la normativa de la compañía suministradora.

#### **ARTÍCULO 41 ALUMBRADO PUBLICO**

1. En el alumbrado público se emplearán lámparas de bajo consumo, preferiblemente de vapor de sodio, y reflectores que eviten la dispersión de la luz por encima del horizonte o en sentido vertical ascendente.

2. En las áreas verdes, la altura de instalación no superará los 3 m. y se evitará utilizar luminarias con emisión de luz directa hacia el hemisferio superior. Todas las superficies de la luminaria con flujo de luz saliente cuya normal tenga un ángulo con la horizontal igual o superior a 90° deberá opacarse. Las lámparas se instalarán lo más cerca posible de las superficies opacadas de la luminaria. En el caso de que la lámpara sobresalga de la zona opacada los laterales o difusores deberán ser opalinos de forma que disminuya el brillo de la lámpara hacia o sobre el horizonte.

#### **ARTÍCULO 42 TRATAMIENTO DE RESIDUOS**

Se prohíben expresamente las trituradoras de basuras y residuos, con vertido a la red de alcantarillado.

La nueva urbanización prevé el sistema de gestión de los residuos a partir de su recogida selectiva, mediante la reserva en el viario de los espacios adecuados para la ubicación de las basuras.

Al menos un contenedor de materia orgánica y otro de inorgánica (latas, bricks...), cada 300 hab. o fracción, o 200 m de distancia.

Al menos un contenedor de vidrio y otro de papel y cartón cada 600 hab. o fracción, o 400 m de distancia.

## **CAPÍTULO 6 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO**

### **ARTÍCULO 43 RECOMENDACIONES DE DISEÑO PARA LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, VIALES Y ZONAS VERDES.**

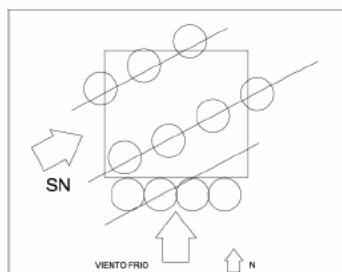
#### 1. Red Viaria.

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a los suelos calificados como Viario, ya sea Sistema General o Sistema Local

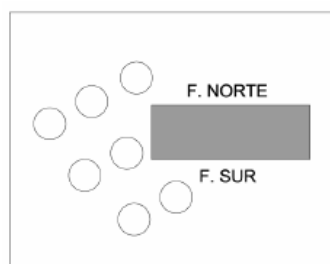
- a) Los nuevos viales deberán ser ejecutados con pavimentos, y según parámetros de diseño, que contribuyan a cumplir la limitación de niveles de ruido establecida en la Legislación sectorial de protección contra la contaminación acústica.
- b) Con objeto de evitar un excesivo recalentamiento de los paseos, en las vías principales con ancho entre alineaciones superior a los 30 metros, se arbolarán con árboles de porte medio o con pérgolas, con ancho mínimo de 7 metros para el paseo donde se plante el arbolado. La densidad de árboles a incorporar variará en función del tipo de especies y de la funcionalidad exigida por el diseño. En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que se ejecuten en la vía pública y pudieran impedir el soleamiento en las fachadas orientadas al oeste, se utilizarán especies caducas.
- c) En el caso de las **vías de convivencia**, se separarán las bandas de circulación de vehículos y de circulación peatonal utilizando bolardos, o cualquier otro sistema similar. En este caso, se utilizarán pavimentos claramente diferenciados que segreguen el espacio de los peatones y de los vehículos.
- d) Los acabados superficiales de dichos pavimentos utilizarán en general tonos claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permite la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.
- e) En calles con aceras de más de 2.00 m. de ancho y con más de diez estacionamientos en línea, o más de 15 en batería, se diseñarán alcorques, como mínimo para un árbol cada tres plazas de aparcamiento en línea o cinco en batería.
- f) En la urbanización se mantendrá la permeabilidad del terreno natural en las cuencas de recepción de escorrentías. A estos efectos, podrán utilizarse las vaguadas naturales como elementos lineales de conexión peatonal, acondicionándolos con tratamientos suaves que permitan la infiltración al terreno de las aguas de escorrentía recogidas en dicho cauce, pudiéndose utilizar entre otros materiales, gravas, adoquinados sobre cama de arena, o procedimiento similar.
- g) Todos estos corredores peatonales naturalizados se tratarán paisajísticamente según un modelo de cauce lineal. Se recomienda utilizar especies autóctonas
- h) En el espacio de aparcamiento en calzada, se utilizarán pavimentos permeables, diseñados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.
- i) En la iluminación de la red viaria se utilizarán lámparas eficientes de bajo consumo preferentemente de alta presión sodio (amarillas) o metal halide (blancas), o de prestaciones similares a las de éstas.

## 2. Red de Zonas Verdes

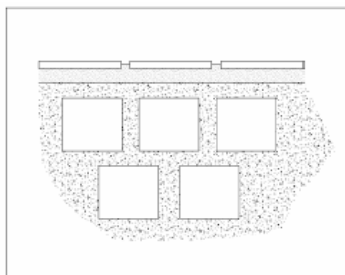
- a) En la fase de ejecución de la urbanización o de la edificación, se deberá preservar de la actuación urbanizadora la Red de Zonas Verdes. Esta exclusión deberá realizarse vallando la totalidad del perímetro de estos ámbitos a excepción de las zonas de paso sobre las que fuesen a ejecutarse viarios de paso.
- b) En los movimientos de tierras en el interior de las zonas verdes durante la fase de ejecución de la urbanización se deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - Buscar el equilibrado del relleno y la excavación y en el interior de cada terreno o ámbito de actuación, justificando en Memoria su cumplimiento o desviación.
  - De cara al drenaje superficial, las pendientes de las canaletas de desagüe podrán estar comprendidas entre el 0,5% y el 4% sin necesidad de recubrimiento, obligándose a recubrirlas en caso de tener pendientes superiores. En cualquier caso, no se permitirá que los terraplenes desarrollen pendientes que excedan los ángulos de reposo del tipo de terreno de que se trate, procurando que las pendientes no pasen del 70%, procediendo al banqueo y drenaje de los taludes para evitar deslizamientos. El relleno se hará por capas de una altura que no exceda de 20 cm.
  - En general, la compactación se debe realizar por medios mecánicos de manera que sea uniforme y completa.
  - En la ejecución de las obras deberán cercarse las zonas a preservar, habilitando pasos para la maquinaria.
- c) En el caso de ejecución de algún talud o desmonte se podrán emplear hidrosiembras de especies herbáceas adecuadas al entorno.
- d) La plantación se ejecutará teniendo en cuenta las características edáficas del suelo para su mejora, mediante la realización de las labores correspondientes previamente a la plantación. Si fuese necesario se deberán mejorar las características del suelo utilizando tierra vegetal acumulada previamente para este fin, y/o materia orgánica.



- e) En los espacios libres deberá reducirse el tamaño de las pantallas vegetales orientadas al Sur y ser protegidos con plantaciones perennes frente al frío invernal, siempre que puedan estar lo suficientemente separadas para que no den sombra en las fachadas.
- f) Se dispondrán las plantaciones de árboles de hoja caduca junto a las fachadas oeste de las edificaciones colindantes con la zona verde, para evitar la excesiva radiación estival sobre las mismas.



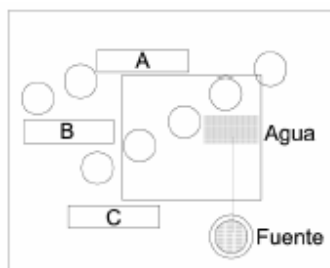
- g) Las especies vegetales a utilizar serán principalmente especies autóctonas
- h) En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables (tales como losetas sueltas, gravas, adoquines sobre camas de áridos, pavimentos continuos porosos, etc) que aumenten la absorción de agua pero sin producir encharcamiento, y que permitan el crecimiento de vegetación estacional. A estos efectos, como mínimo el 50% de la superficie dedicada a paseos peatonales y espacios estanciales dentro de los espacios libres deberán ser diseñados para permitir una infiltración mínima del 50% de las aguas recogidas por escorrentía en su superficie.



- i) El riego de zonas verde con superficie superior a 3 Has deberá hacerse utilizando fuentes de abastecimiento distintas de la red de agua potable. Se buscará que las redes de riego de zonas verdes públicas sean independientes de las de agua potable de consumo humano, utilizando aguas tratadas provenientes de la depuradora. Las tuberías de uno y otro tipo deberán tener un color diferente, o bien llevar un encamisado de color que sirva para diferenciarlas.
- j) Las bocas de riego, en su tapa, llevarán impresa la leyenda de “agua no potable”, y su color será del mismo color del encamisado de la red de aguas depuradas.

### 3. Condiciones de diseño para las zonas verdes privadas.

- a) En la ejecución de la urbanización interior asociada a la edificación se recomienda diseñar espacios de amortiguación microclimática, con plantaciones vegetales, consideración de vientos del SW del verano como positivos, e incorporación de elementos de agua (surtidores, fuentes, canales de agua, etc, siempre con circuitos de recuperación del agua).

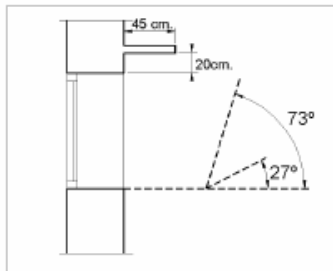


- b) La totalidad de los ajardinamientos de parcela, sea pública o privada, deberá contar con un sistema programable de riego automático, o cualquier método de ahorro de agua de eficacia similar o mayor, incluyendo:
- Programadores de riego
  - Aspersores de corto alcance en zonas de pradera
  - Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles
- c) Se recomienda que el sombreado no natural de los espacios libres se habilite con elementos móviles, que puedan desplegarse durante las estaciones cálidas para reducir de este modo la incidencia de radiación solar, y recogerse durante las frías para captar la mayor cantidad posible de radiación.

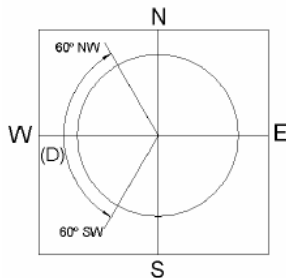
**ARTÍCULO 44 CONDICIONES DE DISEÑO PARA LA EDIFICACIÓN.**

1. Condiciones de diseño del edificio.

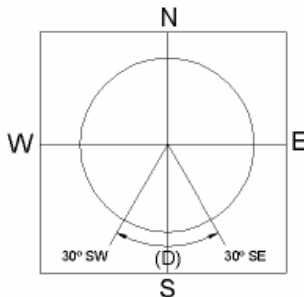
- a) Se recomienda disponer los salones y dormitorios al sur y las cocinas, baños, despensas, zonas de trabajo que no requieran sol, etc, al norte; el Proyecto de Edificación deberá incluir un Anejo que señale esta disposición, o bien que justifique otra considerando la orientación solar.
- b) Las ventanas o cristales se ubicarán en general a haces interiores del muro de fachada.
- c) En caso de cubiertas planas, éstas deberán ajardinarse con especies vegetales de bajo mantenimiento para eliminar la contaminación atmosférica y aportar humedad ambiental a la atmósfera, así como para mejorar las condiciones térmicas de la edificación.
- d) Fachadas: Se recomienda la protección de todos los huecos de fachada orientadas según un arco de acimutes que va desde 30° SE hasta 30° NW, con elementos fijos o móviles para reducir el nivel de insolación en época estival.
- e) Elementos salientes: En caso de que la concepción estética de la fachada admita elementos salientes o aleros sobre los huecos de fachada, se recomienda diseñarlos guardando la relación 20/45 de distancia máxima del borde superior del hueco, respecto a la profundidad del elemento medida normalmente al plano de fachada, y con dimensiones tipo precisamente de 20 cms y de 45 cms, respectivamente. Se recomienda en ese caso, que ese alero sobresalga a ambos lados del hueco, una distancia igual o mayor de un tercio de su profundidad.



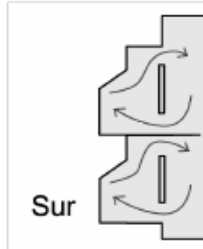
- f) Cuerpos salientes: Se recomienda la utilización de terrazas para permitir el sombreado de los espacios interiores en la época estival, en las fachadas orientadas según un arco de acimutes que va desde 60° SW hasta 60° NW, y con un vuelo mínimo de 1,00 metro, medido a partir del plano de fachada sobre el plano del forjado del cuerpo saliente.



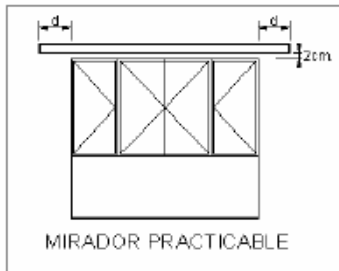
- g) Con objeto de mejorar el comportamiento climático de los espacios interiores tanto en época invernal como en estival, se recomienda la utilización de invernaderos en las fachadas orientadas según un arco de acimutes que va desde 30° SW hasta 30° NE.



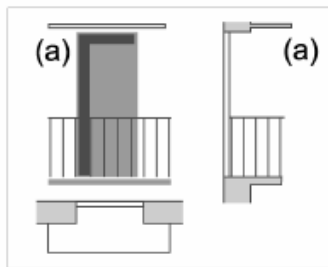
- h) Para funcionar como invernaderos, deberán estar acristalados en invierno, y ser sombreados o poder abrirse completamente en verano para no producir un efecto térmico negativo. La edificación creará un espacio en el que el aire se caliente en invierno por la radiación solar directa, y merced a un lazo convectivo (ranuras en la parte inferior y superior del muro de cerramiento posterior), pase hacia el espacio contiguo logrando una aportación de calor que ayude a reducir el consumo de calefacción de la vivienda.



- i) En caso de proyectarse miradores en fachada sur o sur-este, debe tenerse en cuenta su efecto invernadero, con ventajas en invierno, pero que deben estar sombreados y ventilados en verano. En este caso, el sombreado debe tener lugar por el exterior del cristal. Al norte, los miradores sólo deben admitirse para cumplir funciones de vistas e iluminación natural difusa, y en tal caso justificando la ventaja de esas funciones sobre las pérdidas energéticas que suponen en invierno.



- j) El balcón en fachada sur deberá estar protegido del sol, y con elementos de sombreado exterior al cristal. Se permite la utilización de toldos integrados en la fachada, debiendo de recogerse este elemento ya desde el proyecto de ejecución.



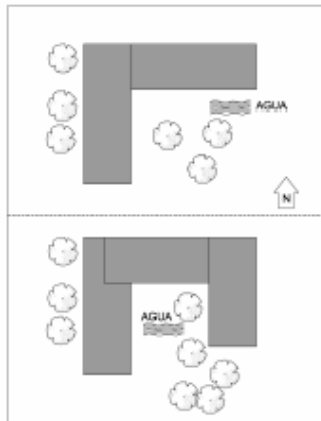
## 2. Condiciones de aplicación para la eficiencia hídrica.

- a) En edificios deberán instalarse contadores individuales de agua por cada vivienda o local.
- b) En el caso de instalación de agua caliente centralizada, la instalación debe disponer de un contador individual para cada vivienda o local.
- c) En los edificios de viviendas deberán instalarse mecanismos de reducción del consumo de agua en los puntos de suministro de agua (grifería, duchas y cisternas):
- Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de algún tipo de elemento reductor de consumo de agua tal como aireadores, limitadores o reductores de caudal, de forma que para una presión de 3 bares proporcionen un caudal máximo de 13 litros/minuto para el caso de un aireador, y de un mínimo de 6 y un máximo de 10 litros/minuto para el caso de un limitador o reductor de caudal.
  - Deberán instalarse cisternas de baja carga con bajo consumo de agua; por ejemplo las cisternas con mecanismo de doble descarga 3/6 litros y las cisternas con mecanismo de descarga interrumpible.

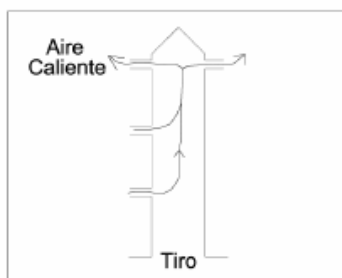
### 3. Condiciones de aplicación para la eficiencia energética.

Según las determinaciones del C.T.E.

- a) En los espacios intersticiales entre bloques dentro del área de movimiento se diseñarán espacios de amortiguación microclimática.



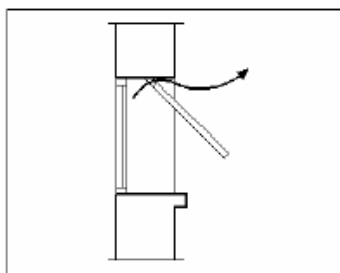
- b) Se recomienda establecer mecanismos de ventilación forzada desde el interior de las viviendas, con chimeneas solares, que recojan el aire caliente del interior de las viviendas y las eliminen por la parte superior de la edificación.



- c) Se recomienda dimensionar los huecos con formas y medidas diferentes según la orientación de la fachada:

- Al Sur y SE, huecos capaces de captar la radiación solar.
- Al Sur y W, huecos protegidos con parasoles en la fachada. En la fachada W dado que el sol va descendiendo, la protección de las ventanas será más efectiva con contraventanas o parasoles verticales con abertura orientada al SW.
- Al Norte, huecos con cristales más aislantes, y carpinterías estancas, con contraventanas para minimizar las pérdidas de calor desde el interior al exterior.

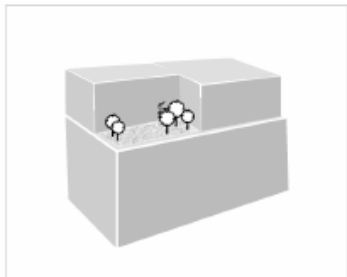
- d) Se recomienda igualmente considerar la dimensión de los elementos del hueco, principalmente de la ventana, como parámetro variable según la orientación de la fachada o el número de plantas de la edificación.





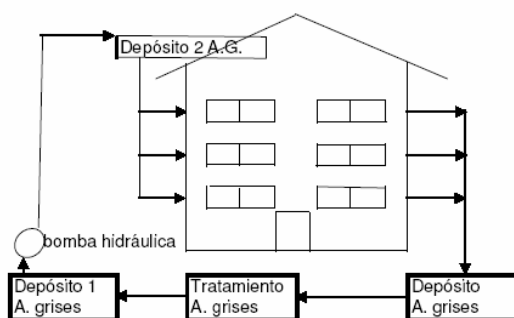
#### 4. Condiciones de aprovechamiento.

- a) Se permite la construcción de ático en edificios multifamiliares, siempre que se realice mediante terrazas con ajardinamiento, cuyo sobrepeso y condiciones de desagüe e impermeabilización deberá incluirse en los cálculos de proyecto del edificio.



#### 5. Sistema de recirculación de aguas grises.

- a) Se recomienda la reutilización del agua usada en el baño, ducha y lavabo, denominada como “aguas grises”, con el objeto de que sea empleada en actividades que no requieran una calidad tan elevada, tal como el riego y el llenado de las cisternas.
- b) La recirculación requerirá la recogida de esta agua grises en un depósito de almacenamiento. A continuación se las somete a un tratamiento que adecue la calidad del agua a los mínimos sanitariamente requeridos. Posteriormente, mediante bombeo, se eleva el agua tratada hasta un segundo depósito donde se almacena el agua destinada al llenado de las cisternas.
- c) Se requerirá, independientemente del sistema de tratamiento y de los depósitos, una bomba hidráulica que pueda bombear un caudal mínimo entre el sistema de tratamiento y el depósito de cabecera en la cubierta del edificio. A continuación se acompaña un croquis en el que se describe el sistema de recirculación de aguas grises para contenedores multifamiliares. Tras la recirculación de las aguas grises tratadas hacia las cisternas y una vez reutilizada el agua, se integrará en la red de aguas negras con destino a la depuradora, a través de un colector. Una vez tratadas en las estaciones depuradoras, las aguas negras ya recicladas tendrán un destino alternativo: ser vertidas al cauce para mantener el caudal ecológico, o su utilización para el riego.



- d) No se emplearán aguas potables en el inodoro, salvo en el caso de que el caudal suministrado por la red de aguas grises sea deficitario, permitiéndose en ese caso aportaciones desde la red de agua potable al depósito de grises.
- e) Con carácter general, y especialmente en locales destinados a usos que generan fangos o grasas, se dispondrá de una arqueta separadora antes de acometer al pozo de conexión con la red de alcantarillado.

## 6. Sistema de tratamiento de aguas grises.

Las aguas grises pueden tener contaminantes y microorganismos patógenos derivados de las tareas domésticas y del aseo personal; este agua debe ser por lo tanto tratada para eliminar la posibilidad de que entre en contacto con el ser humano.

Se propone como tipo de tratamiento la flotación de las partículas más ligeras, digestión anaerobia, aireación, clarificación y desinfección. Estos procesos, excepto la desinfección, sólo recogen materia orgánica, no componentes químicos que generan problemas medioambientales como nitratos, fosfatos, boro y sodio.

La desinfección es el proceso que inactiva los microorganismos; para que sea efectiva, el agua gris debe ser tratada para alcanzar bajos niveles de sólidos suspendidos y DBO. En cuanto a los sistemas de desinfección empleados en las depuradoras de aguas grises. Para viviendas multifamiliares se realiza la cloración. Este método ofrece garantías para el uso de los inodoros en cuanto a la calidad hídrica y a la eliminación de malos olores.

El tratamiento ha de garantizar una calidad de las aguas grises que iguale o mejoren los ratios de los indicadores biológicos señalados a continuación:

Parámetros Valores

- Contenido microbios 20° (UFC/ml) <10
- Contenido microbios 37° (UFC/ml) 50
- Coliformes totales (UFC/100 ml) Ausente
- Coliformes fecales (E. coli) (UFC/100 ml) Ausente
- Pseudomonas aeruginosa (UFC/100 ml) Ausente
- Staphylococcus aureus (UFC/100 ml) Ausente
- Fecal streptococcus (UFC/100 ml) Ausente

El depósito para tratamiento de aguas grises se localizará en espacio accesible para mantenimiento y limpieza, y exterior a los espacios de vivienda. En el caso de edificios multifamiliares la bomba hidráulica a incorporar en el sistema de recirculación de aguas grises deberá tener capacidad para bombear un caudal mínimo de 50 l/seg a una altura de 26 metros, (correspondiente a un edificio de 8 plantas) y disponer de una potencia mínima de 26 CV.

## 7. Condiciones de Iluminación en el interior del edificio

- a) Respecto a la utilización de luz artificial se recomienda la utilización de lámparas de bajo consumo halógenas, fluorescentes,...., frente a las lámparas incandescentes.
- b) Se recomienda limitar el número de luces controladas desde un único interruptor.

## 8. Condiciones de Ventilación y Calidad del aire interior en el interior del edificio.

Con objeto de optimizar la ventilación natural del edificio, se recomienda diseñar viviendas con dos fachadas o en esquina para tener ventilación cruzada, en particular para favorecer la ventilación estival del interior de la vivienda. Se recomienda prever puertas a paso de corrientes en el verano.

- a) Se recomienda diseñar el edificio de forma que utilice las corrientes naturales de convección y que induzca el movimiento del aire por presión impuesta y diferenciales de temperatura, pero limitando la pérdida de calor que conlleva la ventilación en función de las características térmicas del edificio.
- b) Se recomienda como niveles aceptables del movimiento del aire dentro de las habitaciones entre 0.1 y 0.15 m/s en invierno y de 0.25 m/s en verano.

#### 9. Condiciones de calidad del aire en espacios interiores.

- a) La calidad del aire en los espacios interiores de la edificación va a depender de las características de los materiales empleados en los acabados. Según que materiales se empleen las calidades variarán.
- b) Se recomienda la utilización de pinturas hidrosolubles con una proporción mínima de ingredientes tóxicos.
- c) En el caso de utilizar papeles para cubrir las paredes se recomienda no aplicar papeles satinados, ya que el satinado está compuesto de PVC.
- d) En el caso de aplicar cerámicas, maderas o papeles se recomienda utilizar adhesivos que no contengan disolventes orgánicos. En su lugar se recomienda aplicar morteros en suelos y colas adhesivas de base-agua en muros y techos.
- e) Si se han de utilizar barnices en las terminaciones de algunos materiales se recomienda la utilización de barnices con base cera, aceite o los conocidos como barnices ecológicos, ya que el resto de barnices pueden ser cancerígenos.
- f) Si se van a aplicar moquetas sobre los suelos se recomienda la utilización de moquetas hechas con materias animales, aunque en el caso de aplicarse otras sintéticas se ha de buscar aquellas que presenten nivel de VOC (Compuestos Orgánicos Volátiles) bajos .

#### 10. Condiciones de aplicación de sistemas de captación de Energía Solar térmica en la edificación.

Según el C.T.E.

Se recomienda la pre-instalación de paneles solares en las azoteas, para calentamiento del agua de calefacción y/o de uso en baños y cocinas.

Se recomienda aplicar las determinaciones de este apartado, para cualquier consumo de agua caliente sanitaria, en los supuestos en que concurran al mismo tiempo las siguientes circunstancias:

- Obras de nueva planta, sustitución o reestructuración de carácter general o total de edificios existentes, así como obras de ampliación, que en sí mismas supongan la nueva construcción de un edificio independiente dentro de la misma parcela.

## EQUIPO REDACTOR

Este Documento para Aprobación Definitiva, ha sido redactado por Gregorio Vázquez Justel, arquitecto urbanista colegiado nº 951 del COACyLE, con NIF 9.294.433-H, director del equipo técnico de PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P., sociedad colegiada con el nº 00024 del COACyLE, CIF B-47/508783 y domicilio profesional en Paseo Isabel la Católica nº 9 - 7º A, Valladolid 47001 para Fomento Territorial S.L., por encargo de la Sociedad PONGESUR, del Ayuntamiento de Ponferrada.

Fdo.: Gregorio Vázquez Justel  
PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.

Valladolid, Julio de 2009.