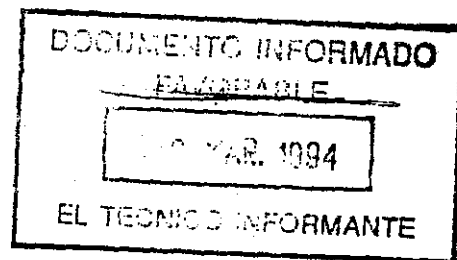


CAPITULO 4. USO RESIDENCIAL

Epígrafe 1. Definición.



5.4.1

Definición, dimensión y programa mínimo.

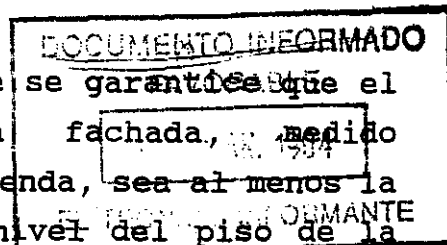
Se define el uso residencial como aquél destinado a la vivienda de personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico. No obstante, se tramitará la solicitud de la apertura de dicho despacho con arreglo al procedimiento correspondiente. El Ayuntamiento podrá denegar el uso declarado si se demostrare que implica un tráfico de personas y/o cosas que lo hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, editado por el MOPT. Si dicho Ministerio, o la CAM, editaran versiones posteriores al documento citado o documentos que lo sustituyan, se entenderá sustituido aquel por el más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga la normativa urbanística del P.G.O.U. La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de estar-cocina, baño completo y un dormitorio, no pudiendo tener una superficie útil menor de 40 metros cuadrados, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos, ni las que tengan pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a

calle, plaza o patio de manzana, en el que se garantiza que el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda, sea al menos la mitad de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la altura de la arista de coronación permitida por las presentes Ordenanzas en el muro opuesto.



Epígrafe 2. Clasificación.

5.4.2

Clasificación.

Se establece en función de los grados de la intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:

Grupo I: Vivienda multifamiliar. Se entiende por tal la situada en un edificio construido sobre solar pro indiviso, en régimen de propiedad horizontal y generalmente con acceso común, para varias residencias.

Grupo II: Vivienda unifamiliar. Se entiende por tal la situada en solar independiente, en edificio aislado, agrupado, o adosado, y con acceso independiente y exclusivo para cada unidad, con o sin retranqueo a fachada y linderos.

Grupo III: Comunidad. Se entiende por tal la compuesta por un colectivo que reside en instalaciones comunitarias (militar, religioso, penitenciario, etc).

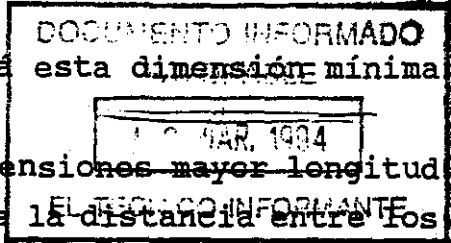
Epígrafe 3. Condiciones de las viviendas.

5.4.3

Patios y ventilación.

a)- Patios cerrados.

- En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro fronterero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro fronterero no alcanzase



esta altura permitida. El patio mantendrá esta ~~dimensión mínima~~ en toda su altura.

- Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones ~~mayer longitud~~ que la mínima establecida, podrá reducirse ~~la distancia entre los~~ lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación.

- Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos, tendrán luces rectas con un mínimo de tres metros.

- La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo.

A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

- El acceso a los patios se realizará siempre a través de los elementos comunes.

b)- Patios abiertos.

- Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de nueve metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho. En casas cuyas alturas no exceden de cinco plantas, podrá reducirse este ancho a seis metros.

- Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de nueve metros y un fondo no superior a tres veces su ancho.

- En edificación abierta se permiten patios abiertos con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

- Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres metros.

c)- Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

9 MAR. 1994

EL TÉCNICO INFORMANTE
requerirá este

cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

- Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

- En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

d)- Cubiertas en patios de parcela.

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

5.4.4

Tendederos.

La solución arquitectónica que se elija para los tendederos, además de cumplir con el articulado del Capítulo 4 -Condiciones Generales Estéticas de la Edificación- deberá procurar el asoleamiento de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la misma a su observación desde la vía pública. Los tendederos dispondrán de acceso inferior, así como de sumidero para recogida de aguas.

5.4.5

Escaleras.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público cumplirán con las especificaciones mínimas de este artículo. Las interiores de las viviendas y de los elementos anejos de uso privado no se hallan afectadas por esta Norma.

a)- Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

b)- En las edificaciones hasta cinco plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de

DOCUMENTO INFORMADO

FAVORABLE

17 MAR 1994

escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.

c)- En edificios de más de cinco plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

d)- El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificios de más de cinco plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de un metro.

e)- La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella 18,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28 centímetros.

f)- La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros.

g)- Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 9 metros. El número de ascensores se calculará en función del de viviendas, debiéndose instalar una unidad por cada treinta viviendas o fracción superior a quince.

5.4.6

Abastecimiento de agua.

Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación asegurarán, en cocinas y cuartos de aseo, un caudal por grifo de agua fría de 0,15 l/s, y 0,10 l/s a 50 grados centígrados por grifo de agua caliente. El sistema de producción de agua caliente podrá ser centralizado o individual, instantáneo o de acumulación. Para la previsión de los proyectos residenciales, el consumo medio se calculará en base a dos sumandos:

a)- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

b)- Agua para riego, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,4.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

28. 1984

5.4.7

En función de su utilización en la red, se exigirán los siguientes diámetros interiores mínimos:

- Tuberías de distribución: 150 mm. (viviendas de grupos I y III). 100 mm. (viviendas de grupo II).
- Red de riego: 80 mm. en ramales principales. 40 mm. en derivaciones.
- Tuberías de servicio para hidrantes o bocas de incendio: 100 mm.

Las mencionadas tuberías de distribución se ejecutarán en fundición dúctil, excepto la red de riego, que podrá ejecutarse en polietileno.

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

5.4.8

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

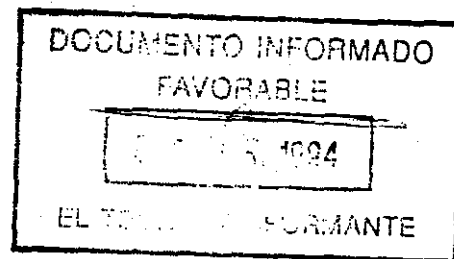
5.4.9

Aguas residuales

La evacuación de aguas sucias quedará garantizada por un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo. Para la red, se exigirá instalación de alcantarillado, unitario o separativo según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las 12 viviendas/hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Los proyectos de urbanización de los polígonos residenciales que viertan a cauces públicos incluirán un proyecto de depuración en el que constará:

- a)- El caudal del efluente.
- b)- Las sustancias vertidas.



- c)- El grado de depuración conseguido.
- d)- El sistema de depuración empleado.
- e)- El punto de vertido.
- f)- El caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto, para cuya consideración se realizará el cálculo de acuerdo con el procedimiento fijado en el capítulo destinado a los usos industriales.

Será preceptiva la aprobación del mencionado proyecto de depuración por la Comisaría de Aguas del Tajo.

5.4.10

Se considerarán los siguientes parámetros-base de vertido diario:

DBO5: 60 gr/hab/día
Sólidos en suspensión: 90 gr/hab/día

El número de habitantes considerados a los efectos del cálculo será el resultado de multiplicar por 4 el nº de viviendas.

5.4.11

Instalación eléctrica.

Para esta instalación, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT 010, y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (42-11-76, BOE 16-17 diciembre de 1976).

En previsión de los posibles consumos que determinaran los usuarios en el correspondiente contrato con la Empresa suministradora, para el dimensionado de la acometida y las líneas generales eléctricas en la vivienda, la previsión de cargas se considerará de acuerdo con el siguiente cuadro:

. PERSONAS DEL PROGRAMA FAMILIAR	2 a 6	7 y 8
. NIVEL POSIBLE ELECTRIFIC. (EN W)	5000	8000

Los circuitos interiores estarán diferenciados.

La dotación mínima será:

DOCUMENTO INFORMADO
~~FAVORABLE~~
 3 0 3 1984
TOMAS CORRIENTE
 EL TECNICO INFORMANTE

ESPACIOS	PUNTOS DE LUZ	
.ESTANCIA (E)	1	1 cada 6 m ²
.COMEDOR (C)	1	1
.COCINA (K)	1	2 (alumbrado, otros usos) 2 (calentador, electrodos.) 1 (cocina eléctrica)
.DORMITORIO DOBLE (DD)	1	3
.DORMITORIO SIMPLE (D)	1	2
.CUARTO DE ASEO (A)	1	1
.VESTIBULO Y DISTRIBUIDOR	1 c/5 m ²	1 cada 5 m ²

5.4.12

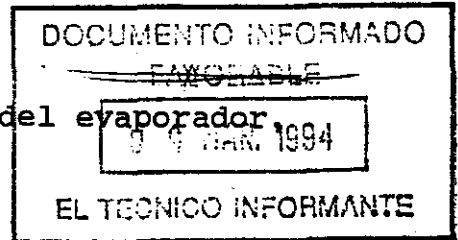
La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en las normas antes citadas, y en el cálculo de las redes se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes siguientes:

Nº ACOMETIDAS CONECTADAS	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

5.4.13

Climatización.

Para viviendas en planta baja, queda prohibida la instalación de sistemas de acondicionamiento de aire a una altura menor de 2,5 metros sobre la rasante de calle, y que disipe calor con molestias para los peatones. En todo caso, y cuando se dispongan aparatos autónomos de ventana para la climatización de las viviendas, será necesario conectar a un desagüe interior a las



mismas la salida de agua de condensación del evaporador

5.4.14

Cartería y señalización.

Cada vivienda dispondrá de un buzón postal propio, accesible desde el espacio público, así como de uno para cartero en los edificios de vivienda colectiva.

Antes de proceder a la señalización del edificio, se solicitará del Ayuntamiento la comunicación del número y dirección postal correspondiente, quedando prohibida la imposición de numeraciones, denominaciones, etc. a los particulares sin previa autorización municipal.

5.4.15

Viviendas para minusválidos.

A este respecto, y con el fin de garantizar suficiente número de viviendas y su adecuación a los requerimientos de los incapacitados físicos y/o sensoriales, se estará a lo dispuesto en el R.D. 355/1980 de 25 de enero (B.O.E. 28-2-1980) así como las condiciones de diseño del R.D. 3148/1978 de 10-11 y O.M. de 3 de marzo 1980 (B.O.E. 18-3-1980). En todo caso, las promociones de más de treinta viviendas tendrán al menos un 10% de las mismas con acceso desde el espacio público exterior dispuesto de tal forma que se pueda acceder a aquellas sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras, o de superar otras barreras arquitectónicas.

5.4.16

Protección contra incendios.

Todos los edificios de vivienda de más de cuatro plantas dispondrán de una columna seca por caja de escalera, normalizada por el Servicio Municipal de Bomberos. Asimismo, se instalará un extintor portátil polivalente de 12 kg. (polvo normal) por cada dos plantas, y uno por cada cuarto de contadores.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE -

10 MAR. 1994

5.4.17

Plazas de estacionamiento.

Todo proyecto de edificio de nueva planta ~~para viviendas~~ incorporará, obligatoriamente, 1,5 (uno como cinco) plazas de estacionamiento por vivienda proyectada, redondeando la fracción (en caso de promociones de número impar de vivienda) al entero superior. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro, situado a menos de 300 (trescientos) metros de la vivienda, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación proindiviso que afecta a la vivienda respecto de las plazas que tiene asignadas.

El Ayuntamiento exigirá acreditación de la inscripción en el Registro mencionada, como requisito imprescindible para la concesión de las licencias de 1ª ocupación.