



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



ORDENANZA MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPITULO I. ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Objeto

Las Ordenanzas Municipales de la Edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

ARTÍCULO 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza será de aplicación a todas las edificaciones, públicas y privadas, que se realicen en el término municipal de BIENSERVIDA y cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.

Tendrán la consideración de edificación, a los efectos de esta Ordenanza, y de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

TÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 3. Emplazamiento, servicios e instalaciones.

Los edificios deberán situarse acordes a la normativa urbanística y de edificación vigentes y disponer o en su caso permitir la realización de las obras conducentes a la dotación de los siguientes servicios e instalaciones:

1. Acceso rodado hasta el límite de parcela y cumplir las condiciones de aproximación y entorno del CTE DB-SI.
2. Espacios para locales técnicos y recogida selectiva de residuos urbanos.
3. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente o previsto del edificio, así como la red para equipos de protección contra incendios acorde a la normativa vigente.
4. Red de saneamiento separativo.
5. Instalaciones de telecomunicación.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



En plantas de edificios que no tengan el uso característico del mismo, como son las lonjas o locales comerciales, aparcamientos, etc. estos deberán disponer además de conductos de ventilación y de evacuación de humos y gases, independientes de los del resto del edificio.

ARTÍCULO 4. Seguridad

Las edificaciones deberán cumplir con las exigencias básicas de seguridad establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación y en el Código Técnico de la Edificación:

1. Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2. Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

ARTÍCULO 5. Requisitos de Habitabilidad

Las edificaciones deberán cumplir con las exigencias básicas de habitabilidad establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación y en el Código Técnico de la Edificación:

1. Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que este no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

2. Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

4. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

ARTÍCULO 6. Accesibilidad

Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la comunicación con sus elementos comunes, con los garajes, con los trasteros, viviendas, locales y otras dependencias anejas de uso comunitario, en todas sus plantas, no discriminatoria, independiente y segura para todas las personas.

Para satisfacer esta condición, el edificio será proyectado y construido de forma que posea una accesibilidad adecuada según se especifica en la Normativa vigente de ámbito estatal y autonómico.

En edificios de nueva planta, los espacios y elementos comunes de circulación serán proyectados y ejecutados con una configuración espacial tal que eviten la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de los usuarios.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA

Todo el recorrido desde la puerta exterior de acceso al portal hasta el ascensor o primer tramo de escalera deberá ser visible, directamente o mediante espejos, desde cualquier sentido de circulación. La iluminación dispondrá de un control de encendido y apagado por sistema de detección de presencia.

El acceso a la cubierta para su mantenimiento o el de los equipos instalados en la misma se realizará mediante una escalera desde una zona de uso común, con sistema de cierre con llave.

Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la circulación horizontal por sus elementos comunes en todas sus plantas por todas las personas y sus bienes muebles hasta unas dimensiones 0,60x0,60x2,00 metros. Para satisfacer esta condición, el edificio será proyectado y construido de forma que posea unas condiciones espaciales adecuadas de acuerdo con la Normativa vigente.

ARTÍCULO 7. Garajes

7.1. Aparcamientos colectivos.

La anchura mínima del vial o vado de acceso a todo garaje será de 4 m., excepto en garajes de más de ochenta plazas donde éste no será inferior a 5 m, o tendrá dos accesos independientes (entrada y salida).

Los aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior con una profundidad mínima de 4,5 m y una pendiente del 5% como máximo. La anchura mínima de las rampas interiores será de 4,00 m, con la misma excepción y condiciones del punto anterior.

Las rampas del garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%. La pendiente máxima de las rampas podrá elevarse hasta un 20% en tramos rectos y un 16% en tramos curvos, siempre que se resuelva correctamente el acuerdo vertical con la superficie de la planta.

El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m. como mínimo.

Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45°, serán de 4 m; en caso de aparcamiento en batería a 90° serán de 5 m.

El recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se podrá realizar mediante giros de 3 m de anchura y radios al eje mayores de 4.50 m.

La altura mínima libre será de 2.20 m. en todos los casos y sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1.50 m. en una profundidad máxima de 0.60 m.

Las parcelas de aparcamiento tendrán una superficie horizontal (con pendiente máxima del 5%), cuyas dimensiones mínimas serán de 2,30 x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 30 cm por cada cierre colateral de la plaza. En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares o un obstáculo fijo similar, además de en la embocadura en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre colateral debiendo incrementarse el ancho de la plaza en 30 cm. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5.60 m. Las plazas destinadas a personas de movilidad reducida cumplirán lo que establece la normativa específica.

Los recorridos peatonales cumplirán el CTE-DB-SUA 7.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



La ventilación de los aparcamientos, independiente de la de los locales de cualquier otro uso, será de acuerdo con la Normativa vigente.

7.2. Aparcamientos individuales.

La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2.80 x 5.00 m.

La ventilación será según se especifica en la Normativa vigente.

7.3. Dotación mínima de aparcamientos para bicicletas y motocicletas.

En los aparcamientos colectivos se dispondrá de una dotación mínima para aparcamiento de bicicletas igual al 25% de la ocupación del edificio en el que se sitúe o de una plaza por cada cinco vehículos en el caso de edificios con uso principal de aparcamiento.

En los aparcamientos colectivos se dispondrá para motocicletas una dotación mínima igual al 20% del total de plazas disponibles para vehículos.

7.4. Dotación mínima para recarga de baterías de vehículos eléctricos.

Todo aparcamiento colectivo dispondrá de dispositivos para recarga de baterías para vehículos eléctricos, para un número de plazas no inferior al 10% de su capacidad total.

En el caso de aparcamientos no abiertos al público con plazas privativas, la dotación expresada en el párrafo anterior podrá sustituirse en cada plaza por una conexión eléctrica capaz conectada al contador individual del titular de la plaza.

ARTÍCULO 8. Ecoeficiencia en Edificios

Los edificios serán ecoeficientes. Serán eficientes en relación con el uso de recursos, en particular en lo referente al consumo de energía, materiales y agua, favorecerán el uso de energías renovables, necesitarán poca energía exterior para su adecuado funcionamiento, harán un uso adecuado de la lluvia y de las aguas subterráneas y gestionarán adecuadamente las aguas residuales, utilizando materiales con certificación medioambiental.

ARTÍCULO 9. Condiciones de uso para propietarios y usuarios en edificios.

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de un edificio estará sometido a los criterios del buen uso, a la Ley de Propiedad horizontal y a lo dispuesto en el Libro del Edificio contemplado en la Ley de Ordenación de la Edificación.

El propietario de cualquier establecimiento, vivienda, local o anejo ubicado en un edificio objeto de división horizontal tendrá derecho exclusivo a su propiedad y a una participación en los elementos comunes del inmueble según se establezca en la declaración de obra nueva. Los usuarios, sean o no propietarios, deben utilizar los edificios correctamente, respetando las instrucciones de uso y mantenimiento recibidas.

La Comunidad de propietarios está obligada a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar el edificio en las condiciones de habitabilidad exigibles y a evitar la realización en su interior de actividades molestas o insalubres. Tienen la obligación de conservar en buen estado la edificación mediante un uso y mantenimiento adecuados. También deben recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y las garantías con que ésta cuenta.

La Comunidad de propietarios está obligada a realizar las labores de limpieza y mantenimiento de las zonas comunes según lo haya acordado, a controlar el vaciado de los



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



contenedores del edificio para residuos ordinarios ubicados en el almacén de contenedores según el sistema de recogida existente. También está obligada a realizar las labores de conservación de los edificios de forma que satisfagan permanentemente los requisitos exigibles de limpieza y mantenimiento en condiciones de seguridad.

TÍTULO III. CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

ARTÍCULO 10. Accesibilidad y escaleras.

El portal de acceso común a un edificio deberá disponer de una anchura mínima de 2,00 m y una altura libre mínima de 2,50 m, pudiendo inscribirse en él un rectángulo de 2,00 m. x 2,50 m.

10.1. Número de viviendas por ascensor.- En edificios de vivienda el número máximo de viviendas servidas por un ascensor será de 24.

10.2. Dimensiones mínimas de una escalera.- En los casos de introducción de cualquier ascensor que mejore las condiciones preexistentes de accesibilidad, en obras de rehabilitación diferentes a las de reforma, reedificación o ampliación, el ancho podrá reducirse hasta 0,80 m. siempre que esa anchura permita la evacuación de los ocupantes de acuerdo con el CTE DB-SI o disposición técnica que lo modifique.

10.3. Condiciones de iluminación y ventilación de las escaleras.

Las escaleras podrán disponer de iluminación natural y en cualquier caso de iluminación artificial con una iluminancia media horizontal mantenida (E_m) comprendida entre: $350 \geq E_m \geq 500$ lux. Cumplirán el DB-SUA 4 "Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada" del CTE.

Dispondrán de ventilación adecuada de acuerdo a las condiciones de Seguridad en caso de incendio, según lo señalado en el DB-SI del CTE.

ARTÍCULO 11. Patios cerrados en su perímetro.

En los casos de obras de nueva planta, reedificación o ampliación, las dimensiones mínimas de los patios estarán definidas por el diámetro inscrito exigible de acuerdo con la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su ventilación e iluminación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio.

Uso del local o tipo de vivienda	Diámetro del círculo inscrito en el patio
Viviendas unifamiliares con patio independiente	$\varnothing \geq 3$ m.
Viviendas en altura o con patio compartido:	Siendo H la altura del patio:
- Sala comedor, estar	$\varnothing \geq H \geq 3$ m.
- Dormitorio y cocina	$\varnothing \geq 1/3 H \geq 3$ m.
- Aseos y tendedero	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 3$ m.
Escaleras	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 2$ m.

Los patios podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los mismos, siendo como mínimo superior al diez por ciento (10%) de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios, libres de estructura, que iluminan los patios será como mínimo del 100% de la superficie mínima exigida para dicho patio y siempre superior a 2/3 de su superficie.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



El suelo interior del patio estará dotado de sumidero sifónico.

En el resto de actuaciones de rehabilitación se respetarán las dimensiones existentes y en el caso de nuevas aperturas, los patios dispondrán las siguientes dimensiones mínimas

- Para dormitorios y cuartos de estar que den a él podrá inscribirse en el patio un círculo de $\varnothing \geq 2,00$ m y tendrá una superficie $S \geq 7,00$ m².

- Para cocinas que den a él podrá inscribirse en el patio un círculo de $\varnothing \geq 1,50$ m y tendrá una superficie $S \geq 4,00$ m².

ARTÍCULO 12. Trasteros

12.1. Uso.- Los locales de trastero incluidos en edificios colectivos de vivienda estarán destinados exclusivamente a la guarda de enseres, prohibiéndose expresamente la guarda de animales y el almacenamiento de productos inflamables.

Los recintos destinados con ese fin exclusivo, no tendrán la posibilidad de incorporación a las viviendas.

Dispondrán de acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio; en el caso de viviendas unifamiliares, el acceso se realizará desde el exterior de la vivienda.

Siempre que el acceso al trastero sea a través de una plaza de aparcamiento, ambos elementos estarán vinculados registralmente.

12.2. Dimensiones y altura mínimas.- La superficie mínima de un local de nueva planta destinado a trastero será de 3,50 m² útiles, podrá inscribirse en su interior un círculo de 1,50 metros de diámetro y tendrá una altura mínima de 2,20 m.

En el caso de disponer de un techo inclinado, se considerará que se cumplen las condiciones anteriores cuando se disponga en el interior del trastero de más de 2,20 metros de altura en una superficie de al menos 3,50 m², siendo una de sus dimensiones mayor de 1,50 metros.

12.3. Condiciones de los accesos.- La anchura mínima de los accesos comunes a trasteros será de 1,20 m. y la altura mínima de 2,20 m., garantizándose el recorrido de un prisma con unas dimensiones de 0,60x0,60x2,00 metros.

12.4. Condiciones de ventilación.- Los locales de trastero dispondrán de ventilación natural o forzada capaz de renovar de 0,5 vol./hora.

ARTÍCULO 13. Condiciones de Tratamiento Exterior

Salvo en los casos de habilitación de los locales en plantas bajas, cualquier modificación puntual de la fachada, como cierres de balcones, instalación de ascensores, etc., requerirá la redacción de un proyecto completo de las fachadas del edificio.

En cualquier actuación u obra, se prohíbe la instalación en las fachadas de antenas de telecomunicación y de aparatos de aire acondicionado.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA, REEDIFICACIÓN, REFORMA O AMPLIACIÓN.

ARTÍCULO 14. Condiciones de Seguridad



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA

La vivienda constituye un espacio destinado al uso privado e íntimo de sus moradores. Por lo tanto dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores sin el consentimiento de éstos y no produzcan problemas para la evacuación en caso de incendio.

El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior adaptado a la diversidad funcional.

ARTÍCULO 15. Condiciones de ecoeficiencia

La vivienda será proyectada y construida de forma que consuma menos recursos energéticos, permita mayor ahorro de energía y facilite un consumo racional del agua. Como mínimo se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Incorporar sistemas térmicos de baja temperatura.
- Incorporar sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.
- Utilizar grifos termostáticos en duchas y bañeras e inodoros de doble descarga.
- Conectar las lavadoras y lavavajillas a la red de Agua Caliente Sanitaria.

ARTÍCULO 16. Condiciones de accesibilidad

Sólo se accederá a la vivienda directamente desde el exterior, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin.

Para satisfacer esta condición, el acceso hasta la vivienda será proyectado y construido de forma que posea una correcta accesibilidad según se especifica en la Normativa vigente.

ARTÍCULO 17. Programa y superficie mínima de viviendas

La superficie interior útil mínima de una vivienda será de 35 m².

La vivienda, como mínimo, será apta para la ocupación de dos personas y constará de un espacio para estar y comer, otro para dormir, un recinto compartimentado para baño, un equipo de cocina y admitirá la instalación de un equipo para el lavado de ropa. Existirá la posibilidad de tendido de ropa en tendedero individual o colectivo con ventilación a patio interior o al exterior presentando, en su caso, protección de vistas desde la calle o espacio público, o bien un aparato secador que cumpla la misma función. Si existe tendedero individual este tendrá unas dimensiones mínimas de 0,90 x 1,80 metros libres, y no deberá interferir en las luces directas de ninguna abertura necesaria para la iluminación o ventilación exigidas en los espacios de uso común o privado de vivienda.

Los alojamientos dotacionales quedan excluidos de este apartado, siendo su superficie y programa mínimo el establecido por su propia normativa.

ARTÍCULO 18. Altura

La altura libre mínima en el interior de la vivienda será de 2,50 m. entre suelo y techo acabados, al menos en el 75% de la superficie útil computable de los espacios; con un mínimo de 1,50 m., pudiendo reducirse a 2,35 m. en cocinas, y a 2,20 m. en espacios de circulación, pasillos y aseos o baños.

ARTÍCULO 19. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas.

Inmediatamente después de la puerta de entrada, centrado con ésta, se podrá inscribir un prisma de 1,10x1,10x2,20 m. (Largo, fondo y altura útil, en adelante LxFxA).



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



El espacio para estar y comer podrá albergar un prisma de 3,00x3,00x2,50 m. (LxFxA) y su superficie mínima se ajustará a la tabla de superficies útiles mínimas.

El espacio para cocinar tendrá por lo menos 5,00 m² y podrá albergar un prisma de 2,20x2,20x2,35 m. (LxFxA), tendrá superficie específica para equipamiento fijo de 3,00x0,60x2,35 m. (LxFxA).

En espacios para cocinar con equipamientos en paramentos opuestos el frente mínimo libre de pilares será de 2,20 m.; con equipamientos en un único paramento el frente mínimo libre de pilares será de 3,00 m., y con equipamientos en paramentos contiguos el frente mínimo libre de pilares será de 3,60 m.

El espacio para comer y estar y el espacio para cocinar, podrán unirse en un único espacio si no se superponen los dos prismas mínimos y su superficie mínima se ajustará a la tabla de superficies útiles mínimas.

El primer espacio para dormir (dormitorio doble) tendrá por lo menos 10,00 m² útiles y podrá albergar un prisma de 2,50x2,50x2,50 metros. La existencia de más de un espacio para dormir obligará a su correspondiente compartimentación.

Los siguientes espacios para dormir tendrán por lo menos 8,00 m² útiles si son para dos personas (dormitorio doble), o por lo menos 6,00 m² útiles si son para una persona (dormitorio sencillo). En ambos casos podrán albergar un prisma de 2,00x2,00x2,50 m. (LxFxA). Ningún dormitorio constituirá el paso único a otro dormitorio.

La superficie útil mínima computable de cada espacio respetará una distancia mínima entre sus paramentos correspondiente al 80% del lado del prisma base albergable según su uso específico. Los espacios de almacenamiento personal o general, no invadirán los prismas base correspondientes a cada espacio. El recinto para baño tendrá por lo menos 3,50 m² útiles y la separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será de 1,20 m.; si hay en los lados opuestos será 1,60 m. Tanto el suelo como las paredes tendrán un acabado impermeable.

El recinto para aseo (lavabo+inodoro) tendrá por lo menos 1,80 m² útiles y la separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será 1,20 m.; si hay en los lados opuestos será 1,60 m.

Nº de espacios dormitorios	Nº (baño o aseo)	K (m ²)	K+C (m ²)	E (m ²)	E+C (m ²)	E+C+K (m ²)
1	1	5,00	10	14,00	18	20,00
2	1	6,00	11	16,00	20	24,00
3	2	8,00	12	18,00	22	26,00
4	2	9,00	14	20,00	24	28,00
5 o más	2	10,00	15	22,00	26	30,00

Suelo y paredes tendrán acabado impermeable y de fácil limpieza.

Cuando exista más de un dormitorio, un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda y en él se podrá inscribir un cilindro de 120 cm. de diámetro y 70 cm. de altura sin más reformas que la eliminación del bidé.

Las áreas de uso libres para aparatos sanitarios (incluidos) serán: 80 cm. anchura x 120 cm. profundidad para lavabo, 70 cm. anchura x 110 cm. profundidad para inodoro y bidé.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA

Tabla de superficies útiles mínimas en función del número de dormitorios y de las posibilidades de acumulación de los espacios de estancia (E) comedor (C) y cocina (K)

Entre el recinto donde se ubique el inodoro y los recintos de cocina, comedor o estar será preciso atravesar dos puertas interiores de la vivienda.

Los espacios destinados dentro de la vivienda a lavado y secado de ropa, podrán ser sustituidos por un espacio común del inmueble específico para el lavado y/o tendido de ropa que deberá figurar como espacio vinculado a la vivienda indivisible en la escritura pública.

ARTÍCULO 20. Condiciones de equipamiento e instalaciones.

Toda vivienda contará al menos con los siguientes equipos:

- Espacio para almacenamiento general de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA).
- Espacio para almacenamiento personal de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA) por cada usuario de la vivienda.
- El recinto de baño dispondrá como mínimo de bañera o ducha, inodoro con cierre hidráulico y lavabo.
- En la cocina, existirá espacio para un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico. En la vivienda existirá un espacio específico para lavadora.
- Espacios para almacenar cada una de las cinco fracciones de los residuos ordinarios generados en la vivienda conforme a la normativa vigente.
- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso.
- Red interior para suministro de agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o colectivo, a los aparatos sanitarios, fregaderos, lavaderos, lavadoras y lavavajillas.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a puntos de consumo.
- Red interior para servicios de telecomunicación y gestión.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato. Podrá utilizarse bote sifónico registrable antes de su acometida a las bajantes para el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas.
- Red de acondicionamiento ambiental capaz de garantizar 20º de temperatura en el interior de la vivienda.

ARTÍCULO 21. Condiciones de Salubridad

Para satisfacer esta condición la vivienda será proyectada y construida de forma que posea una salubridad ambiental adecuada según se especifica en el CTE DB-HS Salubridad y cuente con cuantos servicios sean necesarios para garantizar las condiciones ambientales exigidas.

La vivienda se desarrollará en plantas que presenten al menos el 51% de la superficie de su fachada sobre la rasante del terreno, tomando como altura de fachada la altura interior libre entre suelo y techo acabados de la planta.

Los espacios compartimentados o habitaciones, con excepción del acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos de iluminación al exterior o a patio. En todos los casos, la superficie acristalada de los huecos al exterior no será inferior al diez por ciento, 10%, del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos.

Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada. Las condiciones de ventilación se entenderán sin



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



perjuicio de lo dispuesto en la sección HS3 del DB HS del CTE o disposición técnica que lo modifique.

Si los huecos al exterior se encuentran protegidos por una terraza cubierta o galería y la profundidad de ésta en perpendicular a la fachada es superior a los 2,00 m., la superficie de los huecos al exterior no será inferior al dieciséis por ciento, 16%, del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos.

TÍTULO V. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.

ARTÍCULO 22. Condiciones del edificio.

22.1. Emplazamientos existentes.- Los edificios deberán cumplir la Normativa vigente de ámbito estatal y autonómico, de tal manera que se proporcione a los usuarios un itinerario accesible al mismo.

Todo edificio de viviendas existente contará con un acceso desde la vía pública, desde un espacio libre adyacente a la vía pública, o desde una parcela colindante sobre la que posea derecho de servidumbre de paso.

22.2. Condiciones de seguridad.- Se asegurará que el edificio tiene un comportamiento adecuado frente a las acciones previsibles a las que pueda estar sometido durante su uso previsto, es decir, asegurar resistencia, estabilidad y aptitud al servicio, frente a situaciones normales, situación de incendio y demás acciones previstas.

Los equipos e instalaciones presentes en el edificio deberán cumplir las condiciones de uso y seguridad impuestos por su normativa específica en cuanto a estanqueidad y funcionalidad.

Para satisfacer estas condiciones el edificio será objeto de un mantenimiento, que deberá ser documentado en el Libro del Edificio en caso de que exista obligatoriedad, de forma que posea una seguridad adecuada según se especifica en la Normativa vigente. Su cumplimiento se podrá justificar mediante una Inspección Técnica del Edificio con dictamen favorable, y en el plazo de un año después de la Inspección Técnica del Edificio deberá contar con un Plan de Mantenimiento del Edificio.

22.3. Condiciones de salubridad.- Se asegurará que los espacios comunes del edificio no afecten a los usuarios en condiciones normales de utilización, ni les produzcan molestias o enfermedades, así como que no exista riesgo de que el edificio se deteriore y de que deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

Para satisfacer esta condición el edificio será objeto de un mantenimiento que deberá ser documentado, de forma que posea una salubridad adecuada según se especifica en el presente documento, y su cumplimiento se podrá justificar mediante una Inspección Técnica del Edificio con dictamen favorable.

En todo caso los acabados de las zonas comunes no generarán polvo ni humedades.

Las viviendas situadas en planta baja que tengan cerramientos en contacto con el terreno deberán de disponer de una cámara de aire que los separe convenientemente del acabado interior. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización y aislamiento térmico que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



23.4. Condiciones medioambientales.-Cuando tengan lugar obras de rehabilitación para su mantenimiento, éstas se llevarán a cabo de modo que los edificios satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente, sin comprometer los recursos y posibilidades de futuras generaciones. De esta forma se fomentará que los edificios sean eficientes en relación al uso de recursos, en particular en lo referente al consumo de energía, materiales y agua, favoreciendo el uso de energías renovables, necesitando poca energía exterior para su adecuado funcionamiento, haciendo un uso adecuado de la lluvia y de las aguas subterráneas y gestionando adecuadamente las aguas residuales, utilizando materiales respetuosos con el medio ambiente que puedan ser fácilmente reciclados o reutilizados (generación de residuos) y que no contengan productos peligrosos y o no puedan ser depositados con seguridad.

22.5. Accesibilidad a las viviendas.- Se accederá a las viviendas directamente desde el exterior en las condiciones del apartado 7.1.a, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin. Este espacio contará con una altura libre mínima de 2,20 metros medida en cualquiera de sus puntos, tanto en pasillos, escaleras, rellanos o descansillos. Se admite excepcionalmente una altura libre mínima de 1,90 metros debajo de elementos estructurales.

Únicamente se podrá acceder a través de locales destinados a otros usos en situaciones consolidadas de locales en los que se realicen actividades comerciales o artesanales, desarrolladas por los residentes de la vivienda a la que se acceda a través de los mismos.

22.6. Condiciones espaciales en edificios existentes.- Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la circulación por sus elementos comunes en todas sus plantas por todas las personas y sus bienes muebles de dimensiones 0,60x0,60x2,00 metros.

En el caso de que los dormitorios o salas de estar sean iluminados por patios, las luces rectas mínimas serán de 2 m. Si son iluminados a través de pared medianera con predio ajeno, deberán contar con derechos consolidados de luces y vistas.

22.7. Condiciones de equipamiento en edificios existentes.- Todo edificio existente de viviendas contará al menos con:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos de cada vivienda.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a las viviendas. El suministro podrá ser realizado por redes urbanas ó soluciones alternativas en su caso.
- Red interior de desagüe saneamiento de aguas fecales y pluviales.

22.8. Condiciones de uso para propietarios y usuarios.- El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de un edificio estará sometido a los criterios del buen uso y a la Ley de Propiedad horizontal.

ARTÍCULO 23. Condiciones de seguridad en viviendas existentes.

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores, sin el consentimiento de éstos. El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior.

Las carpinterías exteriores serán practicables o existirá un acceso seguro para su mantenimiento y limpieza.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



Cuando existan desniveles superiores a cincuenta y cinco centímetros se deberá colocar un elemento de protección, antepecho o defensa de al menos noventa centímetros de altura.

ARTÍCULO 24. Condiciones de salubridad en viviendas existentes.

En la vivienda no existirán humedades de infiltración o condensación, será estanca ante las aguas pluviales, y su suelo deberá estar completamente pavimentado.

Los espacios compartimentados o habitaciones con excepción del acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior o a patio. En todos los casos, la superficie de los huecos al exterior no será inferior al cinco por ciento, 5% del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos. Se considerarán luces directas las obtenidas a través de galerías acristaladas en un porcentaje superior al 60%.

En las habitaciones se permitirá la iluminación natural a través de otra habitación iluminada por huecos al exterior, si la suma de las superficies útiles de las habitaciones sin iluminación directa desde el exterior no supera el 40% de la superficie útil de la vivienda.

Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la superficie mínima de iluminación indicada. Los baños, los aseos y las cocinas no podrán ventilar a través de otros recintos compartimentados o estancias, por lo que si no poseen huecos de ventilación directa al exterior, deberán estar dotados de un sistema de ventilación mecánica. Entre el recinto donde se ubique el inodoro y los recintos de cocina, comedor o estar será preciso atravesar dos puertas interiores de la vivienda.

ARTÍCULO 25. Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes.

Las obras de rehabilitación se llevarán a cabo de modo que las viviendas satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente.

Para satisfacer esta condición, la vivienda será rehabilitada de forma que se fomente la reducción del consumo de recursos energéticos, permita un mayor ahorro de energía y favorezca un consumo racional del agua. El objetivo es una vivienda que contribuya además a la reducción de la contaminación, ya que no emplea productos tóxicos y disminuye la producción de residuos, mediante estrategias para lograr la eficiencia energética, favorecer el reciclaje (aguas de lluvia, aguas grises, etc.) y la construcción limpia.

ARTÍCULO 26. Condiciones de accesibilidad en viviendas existentes.

En las viviendas existentes el hueco de paso libre de la puerta de acceso al interior de la vivienda tendrá una anchura mínima de 0,80 m. y la distancia mínima entre paramentos en el interior de la vivienda será como mínimo de 0,70 m.

La anchura útil mínima de una escalera interior de la vivienda será de 0,70 m.

Cuando exista más de un dormitorio, un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda.

ARTÍCULO 27 Condiciones espaciales en viviendas existentes.

La superficie útil mínima de la vivienda será de 30,00 m². La altura libre mínima será de 2,20 m. entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda por lo menos en el 75% de la superficie útil computable, con un mínimo de 1,50 m.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



Toda vivienda existente estará compuesta como mínimo por un espacio para estar y comer, un espacio para dormir, un recinto compartimentado para baño y un equipo de cocina. Además deberá permitir la instalación de un equipo de lavado de ropa.

Toda vivienda compartimentada dispondrá de al menos un espacio para dormir de 10 m².

En el caso de que el espacio para cocinar y el espacio para estar y comer constituyan una sola estancia, la superficie útil mínima de ésta será de 17 m².

ARTÍCULO 28. Condiciones de equipamiento en viviendas existentes.

Toda vivienda existente contará al menos con los siguientes equipos:

- Espacio de almacenamiento general de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA), y espacio de almacenamiento personal de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA) por cada usuario de la vivienda.
- El recinto de baño dispondrá como mínimo de bañera o ducha, inodoro con cierre hidráulico y lavabo.
- En la vivienda, existirá un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico y lavadora.
- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios.
- Red interior para suministro de agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o colectivo, a los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato. Podrá utilizarse bote sifónico registrable, antes de su acometida a las bajantes, en el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas. Se admitirá el vertido a fosa séptica cuando ésta cuente con licencia municipal y cumpla técnicamente con la normativa específica que las regule.

ARTÍCULO 29. Condiciones de uso para propietarios y usuarios de vivienda existente.

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de una vivienda ubicada en un edificio de vivienda colectiva estará sometido a los criterios del buen uso y a la Ley de Propiedad horizontal.

La sobreocupación de la vivienda constituye una utilización anómala de las viviendas y un incumplimiento de la función social de la propiedad. Con el fin de determinar la existencia de los supuestos de sobreocupación, se fija un estándar mínimo de superficie en las viviendas que resulta de la aplicación de la tabla siguiente:

Nº personas del programa	2	3	4	5	6	7	8	9	N
Superficie útil mínima en m ²	30	36	40	48	56	64	72	80	8+8N

TÍTULO VI. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.

ARTÍCULO 30. Legislación sectorial aplicable

En edificios industriales se considerará el ámbito de aplicación específico de cada Documento Básico del CTE, el Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales y la aplicación de la legislación sectorial que corresponda a cada tipo de uso industrial.

ARTÍCULO 31 Otras Condiciones.

31.1. El edificio será hidro-eficiente y dispondrá de instalaciones para la reutilización de aguas grises y el aprovechamiento de aguas pluviales.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



31.2. El uso industrial contenido cumplirá lo dispuesto en la Legislación Medioambiental que sea de aplicación y se adoptarán en el edificio medidas complementarias destinadas a la reducción del consumo energético y a la reducción de las emisiones de dióxido de carbono. y la legislación sectorial correspondiente.

TÍTULO VII. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS

ARTÍCULO 32. Licencias de Edificación y Uso del Suelo

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- ñ) La instalación de invernaderos.
- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

ARTÍCULO 33. Procedimiento de Otorgamiento de la Licencia de Obras

1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

- a) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.
- b) Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

[En los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable. En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa profesional y de edificación que resulte aplicable.]

2. Deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

- a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- b) Informe o informes técnicos, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
- c) Informe jurídico.
- d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de dos meses.

ARTÍCULO 34. Proyecto: Definición

El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras. El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.

En particular, y con relación al Código Técnico de la Edificación, el proyecto definirá las obras proyectadas con el detalle adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas del CTE y demás normativa aplicable. Esta definición incluirá, al menos, la siguiente información:

- a) las características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen de forma permanente en el edificio proyectado, así como sus condiciones de suministro, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse;



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



b) las características técnicas de cada unidad de obra, con indicación de las condiciones para su ejecución y las verificaciones y controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto. Se precisarán las medidas a adoptar durante la ejecución de las obras y en el uso y mantenimiento del edificio, para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos;

c) las verificaciones y las pruebas de servicio que, en su caso, deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio; y

d) las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, de conformidad con lo previsto en el CTE y demás normativa que sea de aplicación.

El contenido del Proyecto de Edificación es el que se relaciona en el Anexo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

ARTÍCULO 35. Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución

A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases del proyecto debe cumplir las siguientes condiciones:

a) el proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento; y

b) el proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, salvo en aspectos legalizables. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



CAPITULO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 36. Objeto

Las Ordenanzas Municipales de la Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a las fases de proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

ARTÍCULO 37. Ámbito de Aplicación

Las presentes Normas o Condiciones Generales de Urbanización serán de aplicación obligatoria en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras que se redacten en ejecución del desarrollo del planeamiento vigente.

TÍTULO II. DISEÑO DE LAS VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

ARTÍCULO 38. Fomento de la accesibilidad sostenible y del transporte público.

En el diseño de las vías urbanas se tendrán en cuenta los itinerarios principales y los flujos de circulación previstos, tanto los propios del ámbito de actuación como los previstos por la influencia de ámbitos contiguos.

Los itinerarios peatonales principales se diseñarán por el recorrido más corto posible.

Los itinerarios para bicicletas se diseñarán acortando lo más posible los trayectos entre las zonas o edificios más poblados y hacia los edificios de pública concurrencia. Se diseñarán preferentemente, junto a las calzadas de tráfico rodado, separándolos convenientemente del tráfico por medio de señalización horizontal, bolardos u otros elementos que permitan la fácil incorporación desde la calzada.

El diseño de las vías para tráfico rodado se efectuará según los flujos previstos y la velocidad máxima de circulación. En las vías por las que circule algún tipo de transporte público no se introducirá ningún elemento que pueda reducir la eficacia y rapidez del medio de transporte.

ARTÍCULO 39. Seguridad de las vías y espacios públicos.

39.1. Accesibilidad y visibilidad.

En materia de accesibilidad será de aplicación el anejo II del D68/2000 sobre condiciones técnicas de accesibilidad en el entorno urbano accesibilidad de las vías y de los espacios públicos.

El embarque y desembarque de los vehículos de transporte público y aparcamientos se efectuará siempre desde espacios seguros y accesibles.

Los vados peatonales de las calles se situarán preferentemente con anterioridad al lugar de detención de los vehículos de transporte público, considerando el sentido de la marcha.

Se evitará situar en las proximidades de los vados de peatones elementos que impidan la visibilidad de la calzada como, vehículos aparcados, contenedores, kioskos, cabinas, etc.

39.2. Características constructivas y de diseño de viales y aceras urbanas.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



El diseño de las calzadas para tráfico rodado se efectuará según la legislación sectorial y normativa técnica aplicable en materia de carreteras.

Las vías por las que circulen vehículos de transporte público se adaptarán a estos y dispondrán de carril exclusivo o apartaderos con una anchura mínima de 2,20 m y una longitud suficiente en función del tipo de vehículo, al objeto de no obstaculizar el carril de circulación.

Los carriles bici con doble sentido de circulación tendrán una anchura mínima de 2,00 m. y de 1,50 m. si son de un único sentido de circulación.

Entre una banda de aparcamientos en línea y un carril bici dispuesto en la acera cuyo trazado se sitúe paralelo, se dispondrá de una distancia no menor de 0,50 m.

En los casos que se dispongan bandas de aparcamiento en línea paralelos a carriles bici o parterres, se dispondrá de una zona de 1,00 m. de anchura mínima con pavimento accesible para facilitar el embarque y desembarque de los vehículos. Donde se prevean los aparcamientos para personas con movilidad reducida esta distancia será de al menos 2,00 m.

Los proyectos incluirán una justificación de las anchuras de las aceras y calzadas en función de los flujos previstos, los elementos de infraestructuras, mobiliario, jardinería, etc. a implantar, o de cualquier otro aspecto de diseño.

39.3. Seguridad.

En el diseño de los espacios públicos se evitarán los espacios abiertos bajo los edificios, pasadizos subterráneos y espacios estrechos en ángulo que puedan servir de zonas de acecho.

En el diseño de parques y jardines se limitará la altura de los setos al objeto de no impedir la visibilidad ni servir como zonas de acecho.

Los elementos de juego que se coloquen en las áreas de juegos infantiles tendrán un tamaño adecuado y garantizarán la seguridad de uso.

ARTÍCULO 40. Aparcamientos

Las vías y espacios públicos dispondrán de una dotación mínima de aparcamientos para vehículos en número no menor a lo dispuesto por la legislación urbanística aplicable.

Un 80% del total de aparcamientos serán aptos para turismos y tendrán las siguientes dimensiones:

- Aparcamientos en línea, en bandas con anchura mínima de 2,20 m. A efectos de contabilizar el número de plazas, se considerará una plaza cada 4,50 m.
- Aparcamientos en batería: 2,30x4,80 m.
- Aparcamientos para personas con movilidad reducida, en número y dimensiones establecidas por la normativa técnica aplicable.

Un 20% del total de aparcamientos serán aptos para motocicletas con 1,30x2,20 m. de dimensiones mínimas.

Los aparcamientos anejos a la red viaria se diseñarán con la posibilidad de una fácil conexión a la red de suministro eléctrico para facilitar la implantación de sistemas de recarga de baterías.

Aneja a las vías o en espacios públicos, se dispondrá además de una dotación mínima de una plaza de aparcamiento o amarre de bicicletas por cada cinco plazas de aparcamiento de vehículos, dispuesta en grupos con al menos 10 plazas de bicicleta.



ARTÍCULO 41. Recogida de Aguas

La red de recogida de aguas se diseñará con el objetivo de evitar malos olores en los espacios públicos y con los criterios de mínima resistencia hidrodinámica al caudal de avenida, facilitando su flujo y drenaje, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial.

La dotación de elementos de recogida, cálculo y diseño, de efectuará de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.

Se evitará que se acumule agua en las zonas pavimentadas y en cualquier caso se dotará a la urbanización de las siguientes pendientes mínimas.

- Pendiente transversal mínima en aceras: 1%.
- Pendiente transversal mínima en calzadas: 1,5%.
- Pendiente mínima en peldaños de escalinatas: 0,5%.

ARTÍCULO 42. Geometría, pendiente y condiciones de soleamiento de las zonas verdes, parques, jardines y plazas.

42.1. Zonas verdes, parques y jardines.

Los espacios calificados como zona verde en el planeamiento deberán cumplir simultáneamente las siguientes condiciones:

- Superficie mínima continua de 1000 m².
- Soleamiento a las 12:00H (hora solar del lugar) del día más próximo a los equinoccios, en al menos el 70% de la superficie mínima, excluida la zona de sombra arrojada por el arbolado.
- Pendiente media no superior al 10% en al menos la superficie mínima y al 30% en el resto.
- Disponer de un suelo apto para el crecimiento de la vegetación.

En su diseño se tendrán en cuenta las condiciones de seguridad establecidas en el apartado 39.3., evitando además disponer de macizos arbolados en las proximidades de los itinerarios peatonales que sirvan de paso de unas zonas a otras.

42.2. Plazas y espacios pavimentados.

Los espacios calificados como espacios libres que no sean zonas verdes en las condiciones del apartado anterior, cumplirán simultáneamente las siguientes condiciones:

- Superficie mínima continua de 1000 m².
- Soleamiento a las 12:00H (hora solar del lugar) del día más próximo a los equinoccios, en al menos el 50% de la superficie mínima, excluida la zona de sombra arrojada por el arbolado.
- Dispondrán de zonas de sombra a las 12:00H (hora solar del lugar) del día más próximo al solsticio de verano, obtenida mediante arbolado, umbráculos u otros medios, en al menos el 25% de la superficie mínima.
- Disponer de pavimento en condiciones de resbaladidad y pendiente adecuadas.

ARTÍCULO 43. Recogida de Aguas

La red de recogida de aguas se diseñará con el objetivo de evitar malos olores en los espacios públicos y con los criterios de mínima resistencia hidrodinámica al caudal de avenida, facilitando su flujo y drenaje, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial.

La dotación de elementos de recogida, cálculo y diseño, de efectuará de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



Se evitará que se acumule agua en las zonas pavimentadas y en cualquier caso se dotará a la urbanización de las siguientes pendientes mínimas.

- Pendiente transversal mínima en aceras: 1%.
- Pendiente transversal mínima en calzadas: 1,5%.
- Pendiente mínima en peldaños de escalinatas: 0,5%.

ARTÍCULO 44. Instalaciones en Espacios Públicos

Los espacios públicos se diseñarán con la posibilidad de dotarse de aseos públicos contando para ello con espacio reservado, suministro de agua y evacuación de aguas residuales.

Los espacios públicos especialmente concurridos o aquellos que sean susceptibles de albergar acontecimientos públicos deberán contar además con una fácil conexión a la red de suministro eléctrico para facilitar la implantación de los equipos necesarios.

TÍTULO III. REDES DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS URBANOS.

ARTÍCULO 45. Características y dimensionado de las redes.

Las redes de infraestructura y de servicios urbanos serán subterráneas en todo el suelo urbano, urbanizable en la medida que se urbanice y en la urbanización correspondiente a los equipamientos y espacios libres que se localicen en suelo no urbanizable.

Las redes de saneamiento se diseñarán para una velocidad adecuada de manera que se evite la erosión, depósitos y sedimentos en las tuberías, así como la inundabilidad de las zonas saneadas para un período de retorno que como norma general será decenal.

Las redes de saneamiento y de suministro de agua potable se dimensionarán de acuerdo a la legislación técnica aplicable.

La red de suministro de agua potable además de tener en cuenta las condiciones de caudal y presión suficientes para satisfacer los requisitos básicos de los edificios, tendrá en cuenta los requisitos necesarios para riego y abastecimiento contra incendios.

Los proyectos de urbanización y de obra incluirán los supuestos de dotación, cálculo y dimensionado de las redes diseñadas.

ARTÍCULO 46. Acometidas

Las acometidas de una finca urbana o edificio a las redes, se componen de los siguientes elementos:

- Punto de entronque con la red municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento.
- Punto de entronque con la finca o edificio. Su mantenimiento corresponde al titular de la finca u edificio.
- Conducción entre ambos.

La responsabilidad del mantenimiento de la conducción entre los puntos de entronque, será municipal en los casos que discurra por suelo de dominio público y por cuenta de los propietarios de las fincas urbanas o edificios, en los casos que discurra por suelo de titularidad privada.

Justificadamente y por circunstancias de diseño, podrán disponerse conducciones privadas de una finca urbana o edificio en suelo de dominio público, tales como uniones de



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



bajantes de pluviales, de saneamiento, etc. En tales casos el mantenimiento corresponderá a los titulares de las conducciones y sus condiciones se fijarán en los convenios de concertación o en los programas de actuación urbanizadora.

ARTÍCULO 47. Riego de los espacios públicos

Se utilizará el agua de lluvia para el riego de zonas verdes, parterres, parques, jardines y plazas que reúnan las condiciones precisas para su captación y almacenaje. La no disposición de esta instalación deberá motivarse técnicamente en los proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

TÍTULO IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

ARTÍCULO 48. Niveles de Iluminación de las vías y espacios públicos.

Las vías y espacios públicos dispondrán de alumbrado público en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

Los valores en servicio de los niveles luminosos se reducirán a los valores mínimos señalados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en las instalaciones de alumbrado exterior o disposición que lo modifique.

En los casos de zonas de pasos subterráneos, espacios inseguros, o cualquier ámbito que requiera mayores niveles de luminancia, se activará de forma complementaria a la anterior mediante dispositivos de detección de presencia.

ARTÍCULO 49. Soportes y Luminarias.

Los soportes y luminarias se dispondrán en una relación adecuada entre la altura de la luminaria y anchura del espacio a iluminar.

Las luminarias serán de bajo consumo energético y alta eficacia. Dirigirán su haz hacia la superficie a iluminar evitando la contaminación lumínica producida hacia el cielo.

ARTÍCULO 50. Características de la Red.

La red de alumbrado público se diseñará según lo previsto en las disposiciones técnicas en vigor, con el objetivo de menor gasto energético posible.

TÍTULO V. JARDINERÍA Y ARBOLADO

ARTÍCULO 51. Plantaciones ornamentales.

A los efectos de este anejo se denominan plantaciones ornamentales aquellas de crecimiento limitado bien mediante mantenimiento garantizado o podas selectivas.

En las plantaciones ornamentales que se efectúen, tanto de arbolado como de setos, se impedirá la creación de espacios donde pueda haber personas al acecho.

Se elegirán especies cuyo mantenimiento y necesidades de riego se reduzcan al mínimo posible.

ARTÍCULO 52. Arbolado de porte.

A los efectos de este anejo se denomina como arbolado de porte a aquellos que no requieren mantenimiento destinado a limitar su crecimiento por la proximidad de edificios u otras causas.

Para la plantación de arbolado de porte se tendrá en cuenta la época adecuada, su crecimiento, la separación entre ellos, el tamaño adecuado de los alcorques, la presencia de vuelos de la edificación que limiten su crecimiento y la anchura de las aceras en los casos que se implanten en estas.



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



Se elegirán preferiblemente especies autóctonas y se cuidará que sus frutos o semillas no causen daños en el mobiliario urbano, pavimento y en las personas y vehículos.

ARTÍCULO 53. Parterres.

Al objeto de garantizar un adecuado mantenimiento, todo parterre tendrá una superficie mínima de 100 m² y podrá inscribirse en su interior un círculo de tres metros de diámetro.

TÍTULO VI. MOBILIARIO URBANO.

ARTÍCULO 54. Elementos de mobiliario urbano.

En la implantación del mobiliario urbano se tendrá en cuenta su durabilidad, la utilización en su fabricación de materiales reciclados o valorizables, la utilización de materiales para cuya obtención sea mínimo el gasto energético y su reciclabilidad al fin de su vida útil.

Se valorará la utilización de materiales obtenidos en la proximidad del entorno geográfico con el fin de evitar gastos innecesarios de transporte.

No se utilizarán materiales o acabados tóxicos para las personas o el entorno.

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias procurarán introducir en la elección del mobiliario urbano criterios de investigación e innovación como la dotación de los elementos siguientes:

- Juegos infantiles didácticos, en relación con el ciclo del agua, depuración, etc.
- Elementos de ejercicio para personas mayores.
- Contenedores de residuos caninos.
- Compostadores a pequeña escala.

TÍTULO VII. CONDICIONES DE EJECUCIÓN, RECEPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 55. Ejecución de las obras de urbanización y utilización del espacio público.

Los trabajos temporales, como las obras de construcción públicas o privadas, no podrán realizarse entre las 22 horas y las 7 horas del día siguiente si producen un incremento sobre el nivel de fondo de los niveles sonoros del interior de propiedades ajenas. Durante el resto de la jornada los equipos empleados no podrán originar a 1,5 m. de distancia niveles sonoros superiores a los 80 dB (A).

Se exceptúa de la prohibición de trabajar en horas nocturnas, las obras urgentes por razones de necesidad, peligro, imposibilidad justificada de dejar inconclusa una tarea específica o aquellas que por sus inconvenientes no puedan hacerse de día. El trabajo nocturno deberá ser autorizado determinándose en la autorización los límites sonoros que deberá cumplir.

Entre las 22 horas y las 7 horas de la mañana siguiente, se prohíben las actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares, salvo las operaciones de recogida de basuras, limpieza de calles y reparto de víveres.

ARTÍCULO 56. Acta de replanteo.

El inicio de las obras de urbanización precisará el replanteo previo de las mismas.

El replanteo de las obras será efectuado materialmente sobre el terreno por el técnico municipal y el director de la obra, y en base al mismo se levantará, el acta correspondiente.

El acta recogerá al menos los siguientes aspectos:



AYUNTAMIENTO DE BIENSERVIDA



- Fecha del inicio de la obra.
- Plano delimitando en el mismo, el perímetro de la obra, su superficie, las alineaciones, rasantes y cuantos elementos sean necesarios para comprobar la viabilidad física de la obra.
- Nombre y titulación de los técnicos intervinientes.

ARTÍCULO 57. Inspección, recepción y garantía.

Las obras de urbanización podrán ser revisadas por los servicios técnicos municipales, cuantas veces lo estimen oportuno, dejando constancia lo siguiente:

- Comprobación del replanteo.
- Realización de las pruebas de presión en la red de agua potable y estanqueidad en la de saneamiento.
- Comprobación de las capas de afirmado de los viales.
- Instalación de alumbrado público.
- Realización de las obras de ornamento y jardinería.

Una vez recibida la urbanización, tanto el plazo de garantía como las responsabilidades derivadas de lo ejecutado, se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente en materia de contratación.

ARTÍCULO 58. Mantenimiento y conservación de la urbanización.

Corresponderá al Ayuntamiento el mantenimiento de la urbanización en todos los ámbitos de uso y dominio público, con las siguientes excepciones:

- A las empresas suministradoras de servicios urbanos corresponderá el mantenimiento de las redes de infraestructuras generales que corresponda.
- A los propietarios privados corresponderá el mantenimiento de las conducciones de los servicios que transcurran por suelo de titularidad privada.
- A las entidades colaboradoras o de conservación, la urbanización o partes de la misma establecida mediante convenio.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia*, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Publicada en el BOP núm. 58 de 20 de Mayo de 2016.