

5.4.2.1.-Condiciones Generales del Uso Residencial

- Vivienda exterior.

Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios cerrados de manzana

que tengan como mínimo 8 metros entre alineaciones interiores o esta dimensión en patio interior.

Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior, salvo los apartamentos con una superficie útil inferior a 60 m².

Toda vivienda (excepto la definida como apartamento), se compondrá de al menos de las siguientes dependencias:

- Un salón-comedor
- Un dormitorio de dos camas
- Un dormitorio de una cama
- Cocina
- Baño

Las superficies útiles mínimas serán:

Salón comedor	16 m2
Dormitorio doble o dos camas	10 m2
Dormitorio de una cama	6 m2
Cocina	7 m2 (pueden ser 5 m2 de cocina + 2 m2 de lavadero-tendedero)

Los baños estarán dotados al menos de inodoro, bidé, lavabo y bañera de 1,40 m o ducha.

El apartamento se compondrá al menos de:

- Salón-comedor
- Dormitorio
- Cocina
- Baño o aseo

Las superficies útiles mínimas serán:

Dormitorio	10 m2
Cocina	5 m2
Salón	16 m2

Si el salón-comedor y la cocina constituyen una única pieza	20 m2
Si el salón-comedor, cocina y dormitorio constituyen una única pieza	30 m2
Superficie útil total mínima	35 m2

El baño-aseo estará dotado al menos de lavabo, inodoro y ducha.

OTRAS CONDICIONES GENERALES.

ESCALERAS.- Las escaleras de uso público tendrán un ancho mínimo de 1m, aunque en todo caso estará en función de lo establecido en la normativa de protección contra incendios vigente.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.- Todas las piezas habitables contarán con ventilación e iluminación naturales. Los baños y aseos podrán contar con ventilación forzada a cubierta e iluminación artificial. La superficie mínima de iluminación y ventilación será 1/10 de la superficie útil de las piezas habitables.

EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.- Queda prohibida la emisión a fachada (exterior o interior) de toda clase de humos y gases resultantes de la combustión de aparatos de calefacción, producción de agua caliente o cocinas. Los conductos de evacuación serán independientes e individualizados para cada uno de los puntos de emisión y dispondrán de salida directa a cubierta.

PORCENTAJES DE TIPOS DE VIVIENDAS.

Se fija un porcentaje máximo de apartamentos por promoción.

De 5 a 20 viviendas. Máximo de 20%

Más de 20 viviendas. Máximo de 30%

- Usos compatibles.

Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinen en las Ordenanzas Particulares de cada zona deberán cumplir:

- Que tengan un acceso independiente del acceso común del portal y escalera del edificio de vivienda.
- Que no sean molestas a los vecinos según los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones señaladas en este Plan, así como las que se regulan para el resto de los usos en este capítulo, salvo que se apliquen las medidas correctoras pertinentes.

7.1.1.-Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 2,00 m. salvo Informe en sentido contrario emitido por los Servicios Técnicos Municipales o que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o los bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar en su línea de fachada con cerramientos de piedra, ladrillo visto, fábricas con revestimientos petreos o bloques de hormigón decorativos hasta una altura máxima de 1 m. y el resto, hasta 2 m. de altura con reja diáfana o seto vegetal sin superar esta altura en ningún punto del terreno, con la salvedad de los casos de rectificación de pendientes previo informe favorable municipal.

El resto de los cerramientos podrán ser similares al de fachada, o totalmente diáfanos con celosía, reja o malla metálica, o incluso hasta 2 m. ciegos con autorización del colindante afectado, sin superar la altura máxima de 2 m. y cumpliendo las condiciones estéticas de la zona donde se ubiquen.

7.1.2.- Plantas de sótano y semisótano.

Sótano: Es aquella cuya cara inferior de forjado de techo se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los 25 cm por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos de la edificación. No computa edificabilidad

Su altura libre no será inferior a 220 cm

Semisótano: es aquella cuya cara inferior de forjado de techo, se encuentra en todos aquellos puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, a una altura de más de 25 cm y menos de 1,80 m. No computan edificabilidad hasta 1,30 m. de altura. Computa edificabilidad al 50% entre 1,30 m y 1,80 m de altura. Por encima de esta última medida se considerará que computa al 100% su edificabilidad.

Su altura libre no será inferior a 220 cm

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La plaza de aparcamiento mínima tendrá 2,50 x 5,00 m.
- b)El acceso será de 3 metros de ancho mínimo y las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.
- C Las plantas que alberguen los aparcamientos deberán estar dotadas de un sistema de ventilación natural consistente en aberturas de ventilación en una proporción de 1 m² cada 200 m² útiles o un sistema forzado de ventilación que

asegure la ventilación requerida por la legislación vigente.

d) Las calles de circulación interior de los garajes tendrán un ancho mínimo de 4,50 metros en los frentes de las plazas de aparcamiento.

Queda prohibido su uso para vivienda.

7.1.14.- Movimiento de tierra en parcelas

La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

a) La alteración de los niveles de terreno en los linderos no podrá ser superior a un metro.

En casos especiales debidamente justificados por las características del terreno y parcela, se podrá variar estos márgenes previo informe favorable del Ayuntamiento.

b) Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán en todo su longitud los niveles de la referida vía con un margen superior o inferior a un metro. En casos especiales debidamente justificados por las características del terreno y parcela, se podrá variar estos márgenes previo informe favorable del Ayuntamiento.

c) Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos que se trate del terreno original, salvo en casos especiales de fuertes pendientes y previa solicitud del interesado e informe favorable del ayuntamiento.

7.2.9.- Superficie edificada

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación, a saber:

a) no computan superficie edificada:

- los sótanos
- los semisótanos o parte de los mismos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano inferior forjado de techo sea inferior a 1,30m.
- las entreplantas cuando se permitan.
- Las azoteas.
- Las plantas de cubierta que no sean abuhardilladas.
- Las buhardillas de viviendas unifamiliares que no superen el 60% de superficie útil de la planta inferior.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Los elementos salientes.
- Los patios cerrados interiores libres.

b) Computan el 50%

- Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.
- Los semisótanos o parte de los mismos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano inferior de su forjado de techo sea igual o superior a 1,30 m. e inferior a 1,80 m.

9.5.5- Condiciones de uso.

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales, zonas de juegos infantiles y deportivas que no exijan edificación.

Se permitirá también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de casetas-almacén para mantenimiento de jardinería de las zonas verdes y kioscos y casetas de bebidas para uso de equipamiento comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

También se podrá permitir el Uso de Instalaciones de Infraestructuras de servios urbanos, como apoyos para soterramiento de líneas eléctricas aéreas, centros de seccionamiento o transformación, depósitos y equipos de impulsión, conducciones de servicios etc. La superficie de ocupación de aquellas instalaciones que no estuviesen enterradas, se deducirá del total para el cómputo del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana recogidos en el art. 31 del TRLOTAU.

Las condiciones de Edificabilidad, Volumen y Forma, de los Edificios complementarios de Uso Público, serán las necesarias para dicho servicio.

Se permitirá el paso de las instalaciones de los servicios urbanísticos ubicados de tal forma que su trazado no impida o inhabilite su normal uso como espacio libre público.

Los elementos edificados de las instalaciones técnicas de dichos servicios sólo podrán situarse en superficie cuando la reserva de espacios libres resulte superior a los estándares legales de aplicación. En caso contrario, habrán de ubicarse enterrados.

Las parcelas del Núcleo Urbano, API-3 y Camino de la Vega que dan frente a las franjas de zonas verdes que discurren a lo largo de la red viaria podrán ser accesibles a través de la citada zona verde a efectos de cumplir las condiciones de solar recogidas en el punto 2.3. de la Disposición Preliminar del TRLOTAU.

9.7.4. Grados de Ordenanza

En función del tamaño mínimo de parcela, se establecen seis grados de ordenanza:

Grado 1º Parcela mínima 150 m²

Grado 1º Ordenación Especial: Parcela mínima, la existente en la aprobación del P.O.M.

Se permitirá la agrupación de parcelas, siempre y cuando no se desvirtúe con la

misma, el objeto de creación de esta ordenanza especial. (Esto es, la extrema dificultad o imposibilidad de cumplir la ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1º por el escaso fondo de las parcelas.)

- Grado 2º Parcela mínima 200 m²
- Grado 3º Parcela mínima 500 m²
- Grado 4º Parcela mínima 700 m²
- Grado 5º Parcela mínima 1.000 m²
- Grado 6º Parcela mínima 1.500 m²

9.7.5.- Condiciones de diseño urbano

Grado 1º -

- Abierta y Agrupada con retranqueos a calle de 2 metros y fondo de parcela de 3 metros.
- En este grado cuando existan parcelas mayores de 200 m² se podrán realizar edificaciones aisladas con retranqueos a todos sus linderos de 3 metros.

Grado 2º -

- Abierta y Aislada con retranqueos a todos sus linderos de 3 metros.
- Abierta y Agrupada siempre y cuando:
 - + Se mantenga el retranqueo de 3 metros a calle y a los linderos de las parcelas en las que ya existen edificaciones aisladas o retranqueadas y a las que, sin existir, no se precisa adosar con medianería la edificación.
 - + Exista acuerdo del colindante o colindante mediante escrito ante el Ayuntamiento de que permite la edificación en medianería, salvo que el planeamiento determine explícitamente la disposición de las viviendas en las parcelas, mediante soluciones adosadas o pareadas.
 - + No queden medianerías vistas.

Grados 3º y 4º -

- Abierta y Aislada con retranqueos a todos sus linderos de 3 metros.

Grados 5 y 6º -

- Abierta y Aislada con retranqueos a todos sus linderos de 5 metros.

Excepciones:

- Se podrán parear las edificaciones en cualquier grado de parcelas, siempre y cuando se presente proyecto de edificación conjunto.
- Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela inferior a la mínima y con zonas comunes, siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie total de parcelas y zonas comunes en su conjunto sean equivalentes a los fijados por la ordenanza correspondiente y justificándolo mediante Estudio de detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.
- En grados 1º y 2º, en las parcelas actualmente existentes con fondo menor de 12 metros, se podrá reducir el retranqueo a calle.
- En grado 1º se podrá prescindir del retranqueo a calle cuando se realice en la totalidad del tramo de calle correspondiente a la manzana.

Edificaciones auxiliares de la edificación:

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta o 2,5 metros de altura máxima podrán reducir su distancia a linderos a 3 metros en los grados 3º y siguientes. Los grados 1º y 2º, siempre y cuando la longitud de fachada no supere los 4 metros se podrán alinear a fachada y si su superficie es inferior a 30 m², se podrán suprimir los retranqueos a linderos.

Las piscinas se retranquearán al menos 1,00 metros a linderos o de las cimentaciones de las edificaciones. Bajo dirección técnica podrán adosarse a fachadas, cimentaciones o a linderos.

Los cerramientos transparentes móviles para climatización de piscinas no computarán edificabilidad ni ocupación, siempre que se ciñan al perímetro del vano de la piscina con un margen permitido de 1,50 metros.

Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán 3 metros a linderos o fachada, y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 metros.

9.7.6 Condiciones de aprovechamiento

	Edificabilidad máxima (sobre parcela)	Ocupación máxima (sobre parcela)
Grado 1º	1,00 m ² /m ²	50 %
Grado 1º Ord.Espec.	1,00 m ² /m ²	100 %
Grado 2º	0,75 m ² /m ²	40 %
Grado 3º	0,40 m ² /m ²	35 %
Grado 4º	0,30 m ² /m ²	30 %
Grado 5º	0,25 m ² /m ²	25 %
Grado 6º	0,20 m ² /m ²	20 %

- Altura máxima: 2 plantas o 7,5 metros medidos en cualquier punto del terreno circundante.
- Se permite la utilización abuhardillada de la planta de cubierta.
- Salientes serán libres, a excepción de los casos con fachada alineada a calle, en los que regirán las condiciones de salientes establecidas en las Normas Generales de la edificación.

9.7.7.- Condiciones de uso.

Uso principal: residencial unifamiliar (RU).

Usos Compatibles: serán los siguientes:

- + residencia especial (RE)
- + industria almacén categorías 1ª y 2ª (IA)
- + industrias taller y artesana (ITA) categoría 2ª que no producirán molestias *de ningún* tipo, ni ruidos, olores, etc., al vecindario
- + oficinas (O)
- + comercio en las plantas bajas (C)

- + equipamiento comercial en las plantas bajas o edificio exclusivo (ECO)
- + dotacional (D) y todos aquellos usos de servicios públicos que el Ayuntamiento pueda requerir en un solar determinado por motivos de utilidad pública o interés social.
- +garaje-aparcamiento exclusivo en Grado 1º Ordenación Especial

También se permiten los usos auxiliares de la edificación incluidos los garajes y piscinas.

Se exigirá dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción construidos de uso de vivienda, quedando excluidos los espacio abiertos (porches, terrazas, etc) .Queda exenta de esta obligación la Zona Residencial Unifamiliar Grado 1º - Ordenación Especial.

En las parcelas de la Zona Residencial Unifamiliar Grado 1º - Ordenación Especial que se dediquen a vivienda, y debido al escaso tamaño de estas parcelas, se deberá cumplir el artículo 5.4.2.1. Condiciones generales del Uso Residencial.

Se prohíben expresamente cualquier tipo de uso ganadero o agropecuario en la zona de residencial unifamiliar.

Queda prohibida la colocación de anuncios, postes o castilletes para depósitos de agua u otros usos.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de forma permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

9.7.8.- Condiciones estéticas

Las puertas de garaje y de acceso a la parcela, deberán ir pintadas de color marrón oscuro, negro o colores semejantes a la fachada y abrirán para dentro sin invadir la vía pública.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

En fachada:

- Piedra pulimentada
- Ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos.
- Gres de pastas vítreas.
- Pinturas de colores detonantes.

En cubierta:

- Plásticos
- Aluminios y cubiertas metálicas.
- Cubiertas de fibrocemento.

Se prohíbe expresamente el uso de carpinterías de aluminio anodizado en su color.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a los 2 metros. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 metro podrá ser de fábrica de piedra, de ladrillo visto, monocapa, bloque de hormigón imitando piedra, etc... debiendo ser acorde con las condiciones estéticas generales y

quedando expresamente prohibido los enfoscados y bloques de hormigón lisos. El resto deberá estar constituido por cerramiento diáfana (reja metálica) con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. Estas alturas previstas para los cerramientos podrán modificarse en calles con desniveles fuertes siempre y cuando tengan informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

El resto de los cerramientos podrán ser similares al de fachada, o totalmente diáfanos con celosía, reja o malla metálica, o incluso hasta 2 m. ciegos con autorización del colindante afectado, sin superar la altura máxima de 2 m. y cumpliendo las condiciones estéticas de la zona donde se ubiquen.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de esta y tendrá adecuadas condiciones de visibilidad de tráfico,

En grados 1º y 2º quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo ser todas inclinadas con una pendiente tal que la altura máxima entre el último forjado y la línea de cumbrera sea de 3,80 metros, permitiéndose únicamente azoteas ocultas en la vertiente de cubierta del patio de parcela o de manzana. El acabado de cubierta debe ser siempre en color ocre o terroso, pudiéndose realizar en teja curva cerámica o de hormigón, similar a las edificaciones antiguas.

Se podrán hacer petos de balcón en material con acabados similares a los de fachada.

Los canalones se procurará que queden ocultos en la cubierta y las bajantes deberán quedar empotradas, vertiendo a la arqueta interior de desagüe de la edificación.

Se prohíbe la colocación de anuncios en la coronación de los edificios.

Se respetará todo el arbolado existente como un bien de la comunidad

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50%, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

No se autorizarán con carácter general, composiciones que se juzguen disonantes con el ambiente, debiéndose procurar que domine la dimensión vertical de los huecos de forma semejante a las edificaciones antiguas.

Chiloeches, octubre de 2014

El Arquitecto Municipal:

Fdo: Antonio Villarejo Navas