

A INSTANCIA DEL AYUNTAMIENTO DE OLMEDO SE REDACTA LA PRESENTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DEL PGOU DE OLMEDO,

PARA LA ADECUACIÓN DEL CONTENIDO DE VARIOS ARTÍCULOS CON EL OBJETO DE SIMPLIFICAR LA NORMATIVA TÉCNICA APLICABLE SOBRE LOS EDIFICIOS Y OPTIMIZAR EL COSTE DE SU CONSTRUCCIÓN. FEBRERO 2010.

1.- MEMORIA VINCULANTE

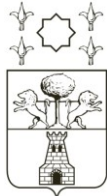
1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO

1.3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO, MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO

1.4.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



1.- MEMORIA VINCULANTE

1.1.- ANTECEDENTES

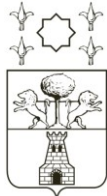
El presente documento se redacta a instancia del Ayuntamiento de Olmedo, quien ha encargado al técnico que suscribe, D. Próspero García-Gallardo Sanz Arquitecto N°CSCA:368.709 colegiado del COACYLE, su redacción.

El objeto de esta Modificación puntual nº 8 del PGOU de Olmedo, es LA ADECUACIÓN DEL CONTENIDO DE VARIOS ARTÍCULOS CON EL OBJETO DE SIMPLIFICAR LA NORMATIVA TÉCNICA APLICABLE SOBRE LOS EDIFICIOS Y OPTIMIZAR EL COSTE DE SU CONSTRUCCIÓN.

Según Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; según ITU ORDEN FOM/404/2005 Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico; y según Orden MAM/1357/2008 por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente; se considera que la presente Modificación Puntual Nº 8 del PGOU de Olmedo, no precisa del Trámite Ambiental según RUCYL Art.157; y de forma previa a su aprobación inicial, únicamente son exigibles los informes de la Diputación Provincial y del Servicio Territorial de Fomento - JCYL.

El presente documento se considera definido en forma y contenido según exigencias del Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León - RUCYL Art.169, y se propone para su aprobación inicial, en Olmedo a 26 de Febrero de 2010.

Próspero García-Gallardo Sanz.
Arquitecto.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°8 - PGOU DE OLMEDO



1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO

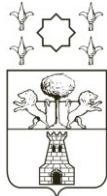
El Ayuntamiento de Olmedo, considera la necesidad urgente en el Termino Municipal, de simplificar la normativa técnica aplicable sobre los edificios y optimizar el coste de su construcción.

El PGOU vigente, incluye determinaciones sobre la calidad de la construcción de los edificios, reguladas también por normativa sectorial. Se produce una duplicidad normativa, que obliga a aplicar aquella cuya exigencia es más restrictiva. Se hace notar que la normativa sectorial tiene una regulación de exigencias más precisa, graduada y proporcionada que el PGOU. Las normativas que se han considerado con mayor incidencia son las siguientes:

- Real Decreto 1027/2007, Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios – RITE
- Real Decreto 314/2006, Código Técnico de la Edificación - CTE
- Real Decreto 2267/2004, Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos Industriales – RSCIEI
- Real Decreto 486/1997, Sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y de Salud en los Lugares de Trabajo - SSLT

La modificación propuesta afecta de forma puntual a determinados artículos del PGOU, y los coordina con otras normativas que también son exigibles. Se simplifica la aplicación de la normativa, se reconsideran criterios de limitación a las dependencias y a los usuarios; y se elimina en algunos casos un incremento del coste de la construcción que no resulta razonable.

Se hace mención expresa de que la presente modificación no afecta a la Clasificación o Calificación suelo, y no implica un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, de forma que no se produce ninguno de los supuestos contemplados en RUCYL Art.172 y Art.173.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO

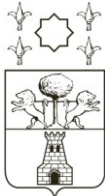


1.3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO

El municipio de Olmedo dispone de Plan General de Ordenación Urbana (Revisión y adaptación a la Ley 5/99) con aprobación definitiva con fecha de 25 de Abril de 2003, publicado en el BOCYL el 12 de Diciembre de 2003. Actualmente se está realizando la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana al Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Aprobación inicial el 6 de Octubre de 2006, publicado en el BOCYL el 18 de Octubre de 2006 y en el BOP el 20 de Octubre de 2006. Transcurridos los dos años desde su publicación se entiende que ha finalizado el periodo de suspensión de licencias.

Las determinaciones del instrumento que se propone modificar, afectan de forma puntual a determinados artículos que se identifican abajo; y se justifican a continuación de forma pormenorizada, reflejando el estado actual y el propuesto:

- A) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art. 5.2.9. Pieza Habitable.
- B) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art. 5.2.10. Piezas Habitables en Plantas Sótano y Semisótano.
- C) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art.5.2.13. Ventilación e Iluminación de Piezas Habitables.
- D) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art.5.13.2 y Art.5.13.3; y PGOU Cuarta Parte "Normativa" Art.2.8. apartado 2º y Art. 2.8.5. apartado 2º. Referente a limitaciones de dependencias y usuarios en plantas inferiores a la baja.
- E) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art.5.2.12. Iluminación.
- F) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art.5.3.27 Altura Libre de Garajes.
- G) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art.5.3.29. Ventilación de Garajes.
- H) PGOU Cuarta Parte "Normativa" Art. 2.9.3. Condiciones de la Industria en General y Urbana.
- I) PGOU Cuarta Parte "Normativa" CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA 3ª: EU.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR Art. 3.3.8 Altura de la Edificación;
- J) PGOU Cuarta Parte "Normativa" CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA 11ª: SPA- SECTOR DE PLANEAMIENTO ASUMIDO, Art.3.11.1 Ámbito y Características.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



A) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art. 5.2.9. Pieza Habitable,
donde dice:

“Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

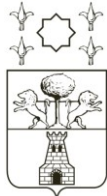
Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.”

Se propone la modificación de este artículo, con el fin adecuar la definición de pieza o local habitable con la dada en de otras normativas. La redacción propuesta dice:

“Se considera pieza o local habitable aquella destinada al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas. Se consideran locales habitables, los siguientes: habitaciones y estancias (dormitorios, comedores, bibliotecas, salones, etc.); cocinas, baños, aseos y pasillos y distribuidores interiores de las viviendas

Se considera pieza o local no habitable, aquella no destinado al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo exige unas condiciones de salubridad adecuadas. En esta categoría se incluyen explícitamente como no habitables los garajes, trasteros, huecos de escaleras, rellanos de ascensores, cuartos de servicio, salas de máquinas, las cámaras técnicas, los desvanes no acondicionados, sus zonas comunes, y locales similares.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle.”



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



En la elaboración de la redacción propuesta, se han considerado las siguientes normativas:

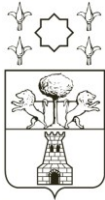
Según el RD 314/2006 CTE-DB HS se considera *“Local habitable: local destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas. Se consideran locales habitables, dentro del ámbito de aplicación de esta sección, los siguientes: habitaciones y estancias (dormitorios, comedores, bibliotecas, salones, etc.); cocinas, baños, aseos y pasillos y distribuidores interiores de las viviendas.”*

Según RD 1027/2007, REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS. APÉNDICE 1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES. Se considera *“Local habitable: local interior destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones térmicas, acústicas y de salubridad adecuadas.*

Local no habitable: local interior no destinado al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo exige unas condiciones de salubridad adecuadas. En esta categoría se incluyen explícitamente como no habitables los garajes, trasteros, huecos de escaleras, rellanos de ascensores, cuartos de servicio, salas de máquinas, las cámaras técnicas, los desvanes no acondicionados, sus zonas comunes, y locales similares.”

La redacción actual afecta a un concepto subjetivo y difícil de comprobar, como es el de la permanencia prolongada de las personas, mientras que la redacción propuesta afecta a los aspectos constructivos, que sí se pueden comprobar de forma objetiva. Se hace notar que al existir una correspondencia mejor entre la definición del PGOU y la de definición de otras normativas, se evitan confusiones; puesto que un local o pieza dentro de un mismo proyecto podría ser habitable o no según a que normativa nos estemos refiriendo.

Se propone la eliminación del texto donde dice *“... y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.”*. Dichos aspectos también están regulados en el RD 314/2006 CTE-DB HS o en el RD 1027/2007 RITE; y se produce una duplicidad normativa, que obliga a aplicar aquella cuya exigencia es más restrictiva. Se hace notar que la normativa sectorial tiene una regulación de exigencias más precisa, graduada y proporcionada que el PGOU. La modificación propuesta simplifica la aplicación de la normativa, y elimina en algunos casos un incremento del coste de la construcción que no resulta razonable.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



B) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art. 5.2.10. Piezas Habitables en Plantas Sótano y Semisótano, donde dice:

“No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.”

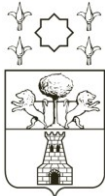
Se propone la modificación de este artículo, con el fin adecuar la definición de pieza o local habitable con la dada en otras normativas. La redacción propuesta dice:

“Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.”

En la elaboración de la redacción propuesta se ha considerado RUCYL Art.94.1.a).1ª.”*Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.”*

Esta exigencia es mayor en algunos aspectos que el PGOU, dado que solo permite “dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda”. Por otro lado amplía la aplicación del uso a la tipología de vivienda plurifamiliar.

Se hace notar que el PGOU permite según zonas y usos, la construcción en sótano y semisótano de piezas para las que resultan exigibles las condiciones de habitabilidad.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



C) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.2.13. Ventilación e Iluminación de Piezas Habitables, donde dice

“Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.”

Se propone la modificación de este artículo, con el fin compatibilizar las exigencias del PGOU referentes a ventilación e iluminación con otras normativas. La redacción propuesta dice:

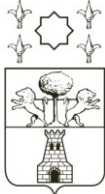
“Los huecos de fachada deberán tener una superficie no inferior a un decimo (1:10) de la superficie útil del local.”

Los aspectos modificados también están regulados en el RD314/2006 CTE-DB HS / HE / SU; en el RD1027/2007 RITE; y en el RD486/1997, SOBRE DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y DE SALUD EN LOS LUGARES DE TRABAJO. Se produce una duplicidad normativa, que obliga a aplicar aquella cuya exigencia es más restrictiva. Se hace notar que la normativa sectorial tiene una regulación de exigencias más precisa, graduada y proporcionada que el PGOU.

La redacción actual obliga a una superficie de huecos excesiva en fachada. A modo de ejemplo, si suponemos un dormitorio de dimensiones mínimas según PGOU Cuarta Parte Art. 2.7.3. Programa de la Vivienda; resulta:

Sup. mínima (1/6) = Sup. Iluminación	Dimensión mínima dormitorio x Altura de Piso = Sup. Fachada
$10.00\text{m}^2 / 6 = 1.67\text{m}^2$	$2.40\text{m} \times 2.80\text{m} = 6,72\text{m}^2$
	Calculo del % de Huecos en Fachada
	$1.67\text{m}^2 / 6.72\text{m}^2 = 0.25$ 25% huecos

La comprobación de las exigencias del RD 314/2006 CTE – DB / HE1 no se puede realizar según propuesta de Documento de Aplicación a la Vivienda del CTE – DAV / HE1, redactado a instancia



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos. Dicho documento se considera válido para la zona de Olmedo si la superficie de huecos en fachada es inferior al 20%.

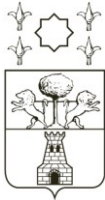
$$\begin{aligned} \text{Sup. mínima (1/10) = Sup. Iluminación} \\ 10.00\text{m}^2 / 6 = 1.67\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Dimensión mínima dormitorio x Altura de Piso = Sup. Fachada} \\ 2.40\text{m} \times 2.80\text{m} = 6,72\text{m}^2 \end{aligned}$$

Calculo del % de Huecos en Fachada

$$1.00\text{m}^2 / 6.72\text{m}^2 = 0.15 \quad 15\% \text{ huecos}$$

La modificación propuesta simplifica la aplicación de la normativa, y elimina en algunos casos un incremento del coste de la construcción que no resulta razonable.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



D) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.13.2 y Art.5.13.3; y en el PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art.2.8. apartado 2º y Art. 2.8.5. apartado 2º, Referente a limitaciones de dependencias y usuarios en plantas inferiores a la baja.; donde dice:

PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño Art.5.13.2

“5.13.2.- Locales Comerciales y Oficinas.

Los locales comerciales y oficinas que se instalen en las plantas bajas o primeras deberán contar con acceso directo desde la vía pública. Las plantas sótano se podrán utilizar como almacén, zona de aseos, o similares, pero nunca como zona destinada al público u oficinas.”

PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.13.3

“5.13.3.- Locales de Público y Reunión.

Los locales de público y reunión cumplirán con el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, RD-2816/1982 de 27 de agosto, y con la NBE-CPI-96, en vigor o posteriores. La planta de sótano se podrá utilizar como almacén, aseos o similares, pero nunca como zona destinada al público.”

PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art.2.8. apartado 2º

“2.8.- USO TERCARIO.

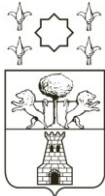
2.- Se situarán preferentemente en planta baja, tolerándose en sótano como almacén anexo pero sin posibilidad para reunión de público, u ocupando la totalidad del edificio.”

PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art.2.8.5. apartado 2º

“Art. 2.8.5. Condiciones de las Salas de Reunión.

2.- Se situaran preferentemente en planta baja, tolerándose en sótano como almacén anexo sin posibilidad para reunión de público, o a la totalidad del edificio e, incluso, al aire libre y siempre adoptando las medidas correctoras necesarias a fin de evitar molestias o contaminación ambiental y de ruidos.”

Se hace notar que la redacción actual del PGOU permite la construcción de sótanos y semisótanos señalando unos usos permitidos. Dichas dependencias computan a efectos de edificabilidad, según se deduce del PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art.1.5.3; pero están limitadas a unas dependencias específicas y a unos usuarios concretos.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



Se propone la modificación de los párrafos señalados, con el fin adecuar los usos permitidos en planta de sótano y semisótano por el PGOU; a los usos permitidos por otras normativas sectoriales. La redacción propuesta dice:

PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño Art.5.13.2

“5.13.2.- Locales Comerciales y Oficinas.

Los locales comerciales y oficinas que se instalen en las plantas bajas o primeras deberán contar con acceso directo desde la vía pública. Se permite el uso de la planta de sótano y semisótano si se vinculan a la planta baja y existe una superficie mínima de contacto horizontal de 20m2.”

PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.13.3

“5.13.3.- Locales de Público y Reunión.

Los locales de público y reunión cumplirán con el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, RD-2816/1982 de 27 de agosto, y con la NBE-CPI-96, en vigor o posteriores. Se permite el uso de la planta de sótano y semisótano si se vinculan a la planta baja y existe una superficie mínima de contacto horizontal de 20m2.”

PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art.2.8. apartado 2º

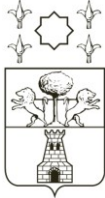
“2.8.- USO TERCARIO.

2.- Se situarán preferentemente en planta baja, tolerándose en planta de sótano y semisótano si se vinculan a la planta baja y existe una superficie mínima de contacto horizontal de 20m2; u ocupando la totalidad del edificio.”

PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art.2.8.5. apartado 2º

“Art. 2.8.5. Condiciones de las Salas de Reunión.

2.- Se situaran preferentemente en planta baja, tolerándose en planta de sótano y semisótano si se vinculan a la planta baja y existe una superficie mínima de contacto horizontal de 20m2, o a la totalidad del edificio e, incluso, al aire libre y siempre adoptando las medidas correctoras necesarias a fin de evitar molestias o contaminación ambiental y de ruidos.”



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

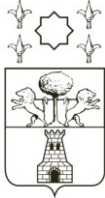
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



El plan general con la redacción actual, no impone limitación a las dependencias ni los usuarios si el uso ocupa la totalidad de un edificio, según se deduce del PGOU Cuarta Parte "Normativa" Art.2.8.5. apartado 3º:

"3.- Cuando el presente uso ocupe la totalidad de un edificio se admite la utilización de la planta sótano, cumpliendo la reglamentación específica de pública concurrencia."

En la redacción propuesta se ha considerado los usos permitidos bajo rasante según el RD314/2006 CTE, RD1027/2007, REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS; en el RD486/1997, SOBRE DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y DE SALUD EN LOS LUGARES DE TRABAJO; y en el propio PGOU cuando el uso ocupa la totalidad del edificio. Se hace notar que la normativa sectorial tiene una regulación de exigencias más precisa, graduada y proporcionada que el PGOU. La modificación propuesta simplifica la aplicación de la normativa, y elimina limitaciones al uso de la construcción que no resultan razonables.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

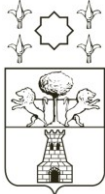
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



E) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.2.12. Iluminación,
donde dice:

“Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallen para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.”

Se propone la eliminación del párrafo señalado, dado que dichos aspectos también están regulados en el RD314/2006 CTE.-DB SU / HE; y en el RD486/1997, SOBRE DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y DE SALUD EN LOS LUGARES DE TRABAJO. Se produce una duplicidad normativa, que obliga a aplicar aquella cuya exigencia es más restrictiva. Se hace notar que la normativa sectorial tiene una regulación de exigencias más precisa, graduada y proporcionada que el PGOU. La modificación propuesta simplifica la aplicación de la normativa, y elimina en algunos casos un incremento del coste de la construcción que no resulta razonable.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



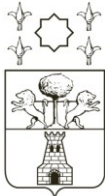
F) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.3.27. Altura Libre de Garajes, donde dice:

“La altura libre en los garajes será, como mínimo, de dos (2) metros medidos en cualquier punto de su superficie.”

Se propone la modificación de este artículo, con el fin de compatibilizar las exigencias del PGOU con las de otras normativas. La redacción propuesta dice:

“La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (2.20m) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. Si el garaje es de uso restringido se podrá reducir a doscientos diez (2.10m) centímetros”

En la elaboración de la redacción propuesta se ha considerado las exigencias del RD314/2006 CTE.-DB SU2.1.1; *“La altura libre de paso en zonas de circulación será, como mínimo, 2100 mm en zonas de uso restringido y 2200 mm en el resto de las zonas. En los umbrales de las puertas la altura libre será 2000 mm, como mínimo”*



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



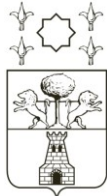
G) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.3.29. Ventilación de Garajes. Donde dice:

“En garajes subterráneos la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

Para la ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo, al menos, un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

Se entiende por ventilación forzada aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.”

Se propone la eliminación del párrafo señalado, dado que dichos aspectos también están regulados en el RD314/2006 CTE.-DB HS / SI; y se produce una duplicidad normativa, que obliga a aplicar aquella cuya exigencia es más restrictiva. Se hace notar que la normativa sectorial tiene una regulación de exigencias más precisa, graduada y proporcionada que el PGOU. La modificación propuesta simplifica la aplicación de la normativa, y elimina en algunos casos un incremento del coste de la construcción que no resulta razonable.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



H) En el PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art. 2.9.3. Condiciones de la Industria en General y Urbana. Donde dice:

“Art. 2.9.3.1. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento y la continuidad convenientes.

Art. 2.9.3.3. Servicios de aseo.

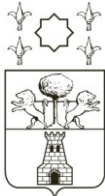
Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.”

Art. 2.9.3.4. Circulación interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea superior a cincuenta (50) puestos de trabajo.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.”

Se propone la eliminación de los párrafos señalados, dado que dichos aspectos también están regulados en el RD314/2006 CTE-DB / SU / HE / HR / HS; y en el RD486/1997, SOBRE DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y DE SALUD EN LOS LUGARES DE TRABAJO. Se produce una duplicidad normativa, que obliga a aplicar aquella cuya exigencia es más restrictiva. Se hace notar que la normativa sectorial tiene una regulación de exigencias más precisa, graduada y proporcionada que el PGOU. La modificación propuesta simplifica la aplicación de la normativa, y elimina en algunos casos un incremento del coste de la construcción que no resulta razonable.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



Y donde dice:

Art. 2.9.3.2. Dimensiones de los locales.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

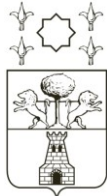
Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Se propone la modificación de este artículo, con el fin de compatibilizar las exigencias del PGOU con las de otras normativas. La redacción propuesta dice:

Art. 2.9.3.2. Dimensiones de los locales.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los aspectos modificados también están regulados en el RD314/2006 CTE-DB HS / HE / SU; en el RD1027/2007 RITE; y en el RD486/1997, SOBRE DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y DE SALUD EN LOS LUGARES DE TRABAJO. Se produce una duplicidad normativa, que obliga a aplicar aquella cuya exigencia es más restrictiva. Se hace notar que la normativa sectorial tiene una regulación de exigencias más precisa, graduada y proporcionada que el PGOU.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



l) En el PGOU Cuarta Parte “Normativa” CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA 3ª: EU.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR Art. 3.3.8 Altura de la Edificación; donde dice:

“En grado 2º, se establece una altura máxima en metros específica de seis (6) metros.”

Se propone la modificación de esta frase con el fin de permitir la ventilación natural en semisótano, fomentar la construcción de plazas de aparcamiento de uso privado, y optimizar el coste de la construcción. La redacción propuesta dice:

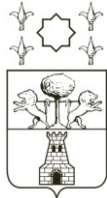
“En grado 2º, se establece una altura máxima en metros específica de seis (6) metros, que podrá incrementarse hasta permitir la construcción de una planta de semisótano cuya cara superior del forjado de techo se encuentre dentro de los límites señalados en el Art.1.6.13.”

En dicha ordenanza y grado, se permite como altura máxima de la edificación tres (3) plantas, incluyendo la planta baja y el bajo cubierta a la castellana, y seis (6,00) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada, en que se sitúe el acceso al edificio. La forma de materializar este aprovechamiento implica ajustar la altura de techo de planta baja al valor mínimo permitido según PGOU Cuarta Parte Art.1.6.13. Dicha altura debe de ser igual o superior a trescientos (300) centímetros y la altura libre superior a doscientas cincuenta (250) centímetros. Si consideramos como espesor habitual de un forjado 0,30m, un incremento de un espesor por la necesidad de aislamiento en el forjado inferior de la vivienda de 0,10m, resulta que la planta baja está situada sobre planta de semisótano; no obstante dicha planta de semisótano no puede tener ventilación natural según se deduce de (ver esquema grafico):

$$\text{Altura de Techo de Planta Baja} - \text{Altura libre de Planta Baja} - \text{Forjado de suelo de planta baja} = \text{Ventilación Semisótano.}$$
$$3,00\text{m} - 2,50\text{m} - (0,30\text{m} + 0,10)\text{m} = 0,10\text{m}$$

Según PGOU Cuarta Parte Art.1.6.13 se indica que los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno se consideran, a todos los efectos, plantas sobre rasante. Deducimos que la franja para ventilación natural permitida con carácter general es de:

$$\text{Altura a cara superior de forjado Techo de Semisótano} - \text{Forjado de suelo de planta baja} = \text{Ventilación Semisótano.}$$
$$1,40\text{m} - 0,40\text{m} = 1,00\text{m}$$



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



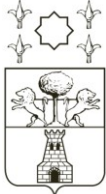
Por otro lado, en dicha ordenanza y grado, se establece un retranqueo al lindero de fachada de cuatro (4) metros obligatorio en toda parcela, sin admitirse ninguna construcción. Según PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.3.26. referente al Acceso a los Garajes, se exige que las rampas rectas no sobrepasen la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%).

Según la ordenanza y grado que nos ocupa, la única tipología permitida es la de vivienda unifamiliar admitiendo parcela mínima de 200m². Si ajustamos al máximo la altura de plantas, (ver esquema grafico), resulta que la longitud mínima de rampa (al 16%) para acceso a garaje es de 11,87m, debiendo estar dentro del edificio 7,87m (= 11,87 – 4,00m). Este planteamiento implica un carga sobre la distribución del edificio que disuade a los promotores de la construcción de garajes en sótanos o semisótanos.

Según la redacción propuesta, para la ordenanza y grado que nos ocupa, resulta que longitud mínima de rampa para acceso a garaje se reduce a 8,12m, debiendo estar dentro del edificio 4,12m (= 8,12 – 4,00m). Este planteamiento implica una reducción sobre la distribución del edificio a un 52% respecto de la existente.

Se hace notar que según PGOU Cuarta Parte Art. 3.3.7. referente a la Ocupación, se indica que los semisótanos no podrán rebasar los límites de la edificación en planta baja pero el sótano bajo rasante no tiene límite. De lo anteriormente expuesto, se deduce que el optar por semisótano en vez de por sótano, no supone un aumento de aprovechamiento o de superficie construida. Recordamos que la normativa existente permite el semisótano, pero no permite que tenga ventilación natural, ni una longitud de rampa proporcionada.

La modificación propuesta permite la construcción de semisótanos con ventilación natural evitando la necesidad de instalación para ventilación mecánica; reduce el volumen de obra en contacto con el terreno con todas sus complejidades asociadas, y fomenta el uso de garajes bajo rasante al permitir rampas de menor longitud.

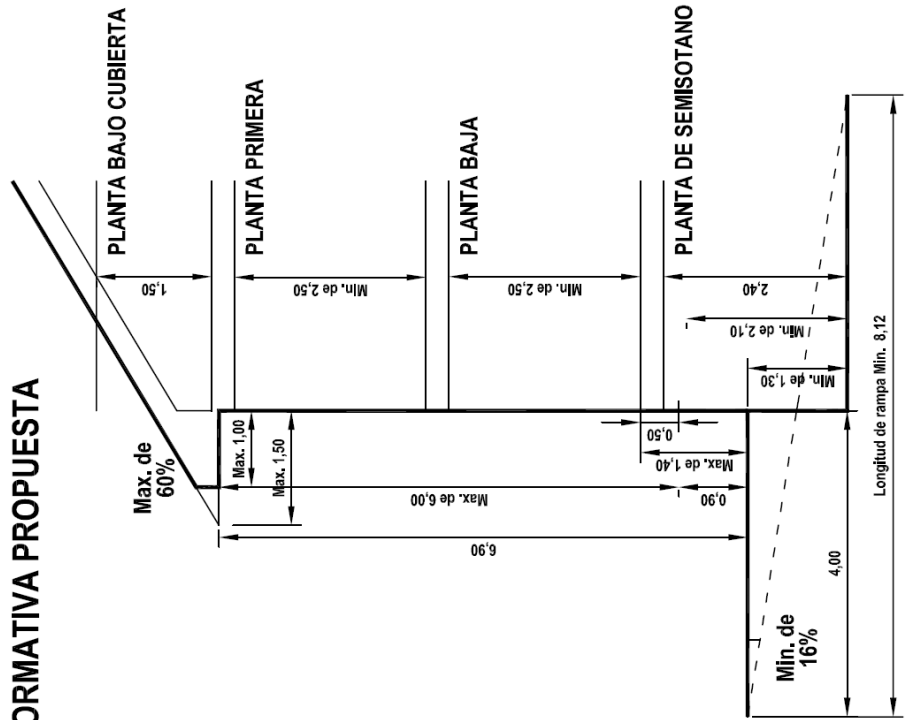


AYUNTAMIENTO DE OLMEDO

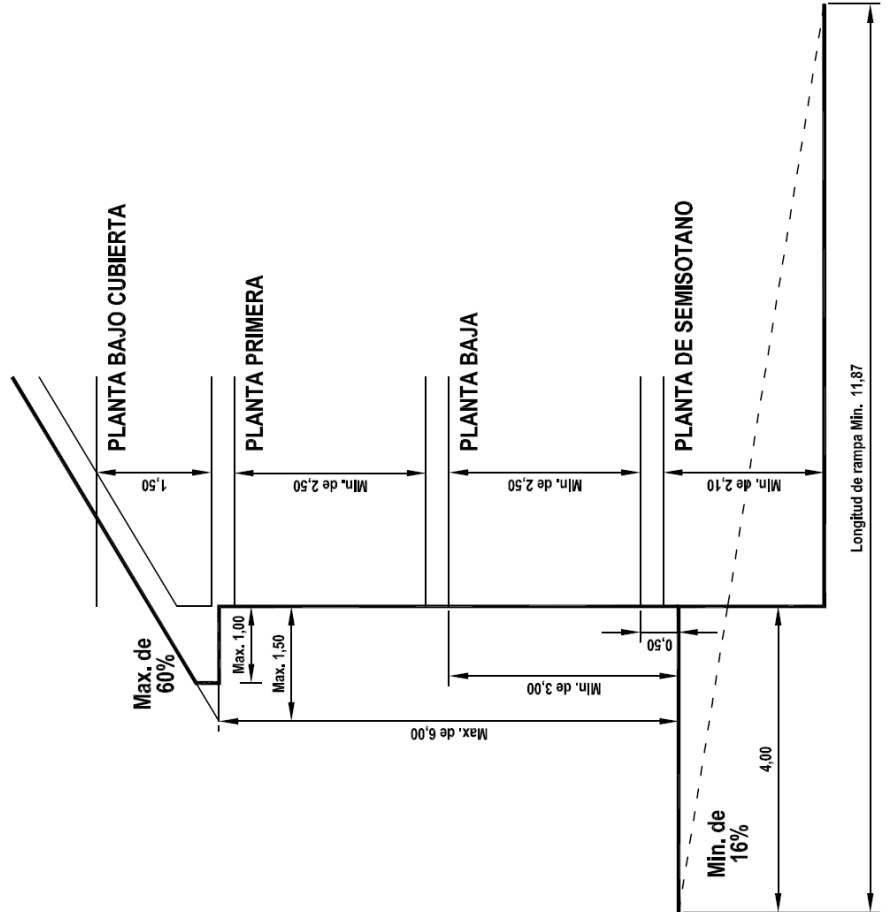
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO

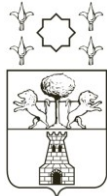


NORMATIVA PROPUESTA



NORMATIVA ACTUAL





AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



J) En el PGOU Cuarta Parte “Normativa” CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA 11ª: SPA- SECTOR DE PLANEAMIENTO ASUMIDO, Art.3.11.1 Ámbito y Características Donde dice:

“Art. 3.11.1. Ámbito y Características.

Comprende los Sectores con Instrumento de Planeamiento de Desarrollo aprobado, y asumido por el PGOU, en cuyos ámbitos serán de aplicación las Ordenanzas de dichos Instrumentos, y en lo no mencionado en ellos, el resto del PGOU, con los criterios de interpretación del mismo.”

Se propone la modificación de este artículo, con el fin de compatibilizar las exigencias del PGOU con otras normativas. La redacción propuesta dice:

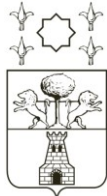
“Art. 3.11.1. Ámbito y Características.

Comprende los Sectores con Instrumento de Planeamiento de Desarrollo aprobado, y asumido por el PGOU, en cuyos ámbitos serán de aplicación las Ordenanzas de dichos Instrumentos excepto en lo referente a exigencias de habitabilidad, de calidad de la construcción, y de protección contra incendios.

En todo aquello no regulado por ellos, será de aplicación el PGOU, con los criterios de interpretación del mismo.”

Los exigencias de habitabilidad, de calidad de la construcción, y de protección contra incendios, de los sectores de planeamiento asumido producen una duplicidad normativa con el PGOU y la normativa sectorial, que obliga a aplicar aquella cuya exigencia es más restrictiva. A modo de ejemplo, se indica que las condiciones de protección contra incendios de ámbito local en el PLAN PARCIAL POLÍGONO JOSÉ ANTONIO GONZÁLEZ CAVIEDES, y en algunos aspectos son más exigentes que Real Decreto 2267/2004 Reglamento de Protección contra incendios en establecimientos industriales. Se hace notar que dicho reglamento es posterior a la redacción del citado Plan Parcial; y tiene exigencias relacionadas con las características específicas de cada industria en vez de depender de forma genérica de la superficie construida.

Se hace notar que la normativa sectorial tiene una regulación de exigencias más precisa, graduada y proporcionada que el PGOU. La modificación propuesta simplifica la aplicación de la normativa, y elimina en algunos casos un incremento del coste de la construcción que no resulta razonable.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



1.4.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La presente Modificación Puntual Nº 8 del PGOU de Olmedo, para la Adecuación del Contenido de Varios Artículos con el Objeto de Simplificar la Normativa Técnica Aplicable Sobre los Edificios y Optimizar el Coste de su Construcción, no produce ninguna influencia sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigente, según se deduce del objeto y alcance de la misma.

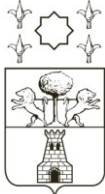
Se hace mención expresa de que la presente modificación no afecta a la Clasificación o Calificación suelo, y no implica un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, de forma que no se produce ninguno de los supuestos contemplados en RUCYL Art.172 y Art.173. No es necesario que consten en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y no procede un incremento proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante.



2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Las determinaciones del instrumento que se propone modificar, afectan de forma puntual a determinados artículos que se identifican abajo; especifican a continuación:

- A) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art. 5.2.9. Pieza Habitable.
- B) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art. 5.2.10. Piezas Habitables en Plantas Sótano y Semisótano.
- C) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art.5.2.13. Ventilación e Iluminación de Piezas Habitables.
- D) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art.5.13.2 y Art.5.13.3; y PGOU Cuarta Parte "Normativa" Art.2.8. apartado 2º y Art. 2.8.5. apartado 2º. Referente a limitaciones de dependencias y usuarios en plantas inferiores a la baja.
- E) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art.5.2.12. Iluminación.
- F) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art.5.3.27 Altura Libre de Garajes.
- G) PGOU Tercera Parte "Régimen Jurídico y de Diseño" Art.5.3.29. Ventilación de Garajes.
- H) PGOU Cuarta Parte "Normativa" Art. 2.9.3. Condiciones de la Industria en General y Urbana.
- I) PGOU Cuarta Parte "Normativa" CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA 3ª: EU.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR Art. 3.3.8 Altura de la Edificación;
- J) PGOU Cuarta Parte "Normativa" CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA 11ª: SPA- SECTOR DE PLANEAMIENTO ASUMIDO, Art.3.11.1 Ámbito y Características.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



A) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art. 5.2.9. Pieza Habitable,
donde dice:

“Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

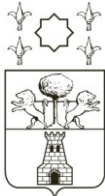
Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.”

La redacción propuesta dice:

“Se considera pieza o local habitable aquella destinada al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas. Se consideran locales habitables, los siguientes: habitaciones y estancias (dormitorios, comedores, bibliotecas, salones, etc.); cocinas, baños, aseos y pasillos y distribuidores interiores de las viviendas

Se considera pieza o local no habitable, aquella no destinado al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo exige unas condiciones de salubridad adecuadas. En esta categoría se incluyen explícitamente como no habitables los garajes, trasteros, huecos de escaleras, rellanos de ascensores, cuartos de servicio, salas de máquinas, las cámaras técnicas, los desvanes no acondicionados, sus zonas comunes, y locales similares.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle.”



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



B) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art. 5.2.10. Piezas Habitables en Plantas Sótano y Semisótano, donde dice:

“No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.”

La redacción propuesta dice:

“Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.”

C) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.2.13. Ventilación e Iluminación de Piezas Habitables, donde dice

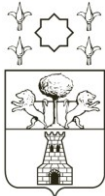
“Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.”

La redacción propuesta dice:

“Los huecos de fachada deberán tener una superficie no inferior a un decimo (1:10) de la superficie útil del local.”



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



D) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.13.2 y Art.5.13.3; y en el PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art.2.8. apartado 2º y Art. 2.8.5. apartado 2º, Referente a limitaciones de dependencias y usuarios en plantas inferiores a la baja.; donde dice:

PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño Art.5.13.2

“5.13.2.- Locales Comerciales y Oficinas.

Los locales comerciales y oficinas que se instalen en las plantas bajas o primeras deberán contar con acceso directo desde la vía pública. Las plantas sótano se podrán utilizar como almacén, zona de aseos, o similares, pero nunca como zona destinada al público u oficinas.”

PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.13.3

“5.13.3.- Locales de Público y Reunión.

Los locales de público y reunión cumplirán con el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, RD-2816/1982 de 27 de agosto, y con la NBE-CPI-96, en vigor o posteriores. La planta de sótano se podrá utilizar como almacén, aseos o similares, pero nunca como zona destinada al público.”

PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art.2.8. apartado 2º

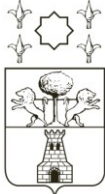
“2.8.- USO TERCIARIO.

2.- Se situarán preferentemente en planta baja, tolerándose en sótano como almacén anexo pero sin posibilidad para reunión de público, u ocupando la totalidad del edificio.”

PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art.2.8.5. apartado 2º

“Art. 2.8.5. Condiciones de las Salas de Reunión.

2.- Se situaran preferentemente en planta baja, tolerándose en sótano como almacén anexo sin posibilidad para reunión de público, o a la totalidad del edificio e, incluso, al aire libre y siempre adoptando las medidas correctoras necesarias a fin de evitar molestias o contaminación ambiental y de ruidos.”



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



La redacción propuesta dice:

PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño Art.5.13.2

“5.13.2.- Locales Comerciales y Oficinas.

Los locales comerciales y oficinas que se instalen en las plantas bajas o primeras deberán contar con acceso directo desde la vía pública. Se permite el uso de la planta de sótano y semisótano si se vinculan a la planta baja y existe una superficie mínima de contacto horizontal de 20m2.”

PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.13.3

“5.13.3.- Locales de Público y Reunión.

Los locales de público y reunión cumplirán con el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, RD-2816/1982 de 27 de agosto, y con la NBE-CPI-96, en vigor o posteriores. Se permite el uso de la planta de sótano y semisótano si se vinculan a la planta baja y existe una superficie mínima de contacto horizontal de 20m2.”

PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art.2.8. apartado 2º

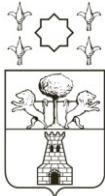
“2.8.- USO TERCARIO.

2.- Se situarán preferentemente en planta baja, tolerándose en planta de sótano y semisótano si se vinculan a la planta baja y existe una superficie mínima de contacto horizontal de 20m2; u ocupando la totalidad del edificio.”

PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art.2.8.5. apartado 2º

“Art. 2.8.5. Condiciones de las Salas de Reunión.

2.- Se situaran preferentemente en planta baja, tolerándose en planta de sótano y semisótano si se vinculan a la planta baja y existe una superficie mínima de contacto horizontal de 20m2, o a la totalidad del edificio e, incluso, al aire libre y siempre adoptando las medidas correctoras necesarias a fin de evitar molestias o contaminación ambiental y de ruidos.”



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



E) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.2.12. Iluminación,
donde dice:

“Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallen para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.”

Se propone la eliminación del párrafo señalado.

F) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.3.27. Altura Libre de Garajes, donde dice:

“La altura libre en los garajes será, como mínimo, de dos (2) metros medidos en cualquier punto de su superficie.”

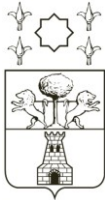
La redacción propuesta dice:

“La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (2.20m) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. Si el garaje es de uso restringido se podrá reducir a doscientos diez (2.10m) centímetros”

G) En el PGOU Tercera Parte “Régimen Jurídico y de Diseño” Art.5.3.29. Ventilación de Garajes. Donde dice:

“En garajes subterráneos la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

Para la ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo, al menos, un



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

Se entiende por ventilación forzada aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.”

Se propone la eliminación del párrafo señalado.

H) En el PGOU Cuarta Parte “Normativa” Art. 2.9.3. Condiciones de la Industria en General y Urbana. Donde dice:

“Art. 2.9.3.1. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento y la continuidad convenientes.

Art. 2.9.3.3. Servicios de aseo.

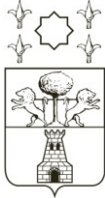
Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.”

Art. 2.9.3.4. Circulación interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea superior a cincuenta (50) puestos de trabajo.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.”

Se propone la eliminación de los párrafos señalados.



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



Y donde dice:

Art. 2.9.3.2. Dimensiones de los locales.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

La redacción propuesta dice:

Art. 2.9.3.2. Dimensiones de los locales.

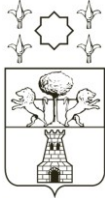
A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

l) En el PGOU Cuarta Parte “Normativa” CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA 3ª: EU.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR Art. 3.3.8 Altura de la Edificación; donde dice:

“En grado 2º, se establece una altura máxima en metros específica de seis (6) metros.”

La redacción propuesta dice:

“En grado 2º, se establece una altura máxima en metros específica de seis (6) metros, que podrá incrementarse hasta permitir la construcción de una planta de semisótano cuya cara superior del forjado de techo se encuentre dentro de los límites señalados en el Art.1.6.13.”



AYUNTAMIENTO
DE OLMEDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 - PGOU DE OLMEDO



J) En el PGOU Cuarta Parte “Normativa” CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA 11ª: SPA- SECTOR DE PLANEAMIENTO ASUMIDO, Art.3.11.1 Ámbito y Características Donde dice:

“Art. 3.11.1. Ámbito y Características.

Comprende los Sectores con Instrumento de Planeamiento de Desarrollo aprobado, y asumido por el PGOU, en cuyos ámbitos serán de aplicación las Ordenanzas de dichos Instrumentos, y en lo no mencionado en ellos, el resto del PGOU, con los criterios de interpretación del mismo.”

La redacción propuesta dice:

“Art. 3.11.1. Ámbito y Características.

Comprende los Sectores con Instrumento de Planeamiento de Desarrollo aprobado, y asumido por el PGOU, en cuyos ámbitos serán de aplicación las Ordenanzas de dichos Instrumentos excepto en lo referente a exigencias de habitabilidad, de calidad de la construcción, y de protección contra incendios.

En todo aquello no regulado por ellos, será de aplicación el PGOU, con los criterios de interpretación del mismo.”