

OBRAS DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES  
MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE

ALCÁZAR DE SAN JUAN





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
ALCÁZAR DE SAN JUAN



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

**INDICE**

**MEMORIA INFORMATIVA**

1. ANTECEDENTES
  - 1.1 EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE
  - 1.2 ORDENAMIENTO JURIDICO-URBANISTICO DE APLICACIÓN EN ALCÁZAR DE SAN JUAN
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
3. ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
  - 1.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN
    - 1.1.1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
    - 1.1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
  - 1.2. BASES JURIDICAS DE LA MODIFICACIÓN
  - 1.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
  - 1.4. ORDENACIÓN DETALLADA
2. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DOCUMENTO

**NORMAS URBANISTICAS**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

**CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

**PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**



**MEMORIA INFORMATIVA**

1. ANTECEDENTES

1.1 EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE

La ordenación urbanística del Municipio de Alcázar de San Juan se encuentra regulada mediante un **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)** aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real (CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), el día 12 de marzo de 1992.

1.2 ORDENAMIENTO JURIDICO-URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN  
ALCÁZAR DE SAN JUAN

**URBANISMO**

ESTATAL:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000. BOE 31 de 5/2/08.

AUTONÓMICA:

- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. DOCM 19/05/2011
- Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística DOCM 19/05/2011
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística DOCM 10/06/2010
- Decreto 83/2009, de 23/06/2009, por el que se establecen medidas de agilización y de apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística. DOCM 123 de 26/6/09
- Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. DOCM 98 de 25/5/09.
- Decreto 35/2008 por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de comunidades de Castilla-La Mancha. DOCM nº 56 de 14/3/08



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

- Decreto Legislativo 1/2004. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU). DOCM 13 de 19/01/03.
- Decreto 248/2004 que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. DOCM 179 de 29/09/04
- Decreto 242/2004 que aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU. DOCM 137 de 30/7/04
- Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM, de abril de 2003)
- Decreto 87/1993 sobre Catálogos de suelo de uso residencial. DOCM Nº 55 de 23/7/93
- Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios. [2018/14082]

**INFRAESTRUCTURAS**

ESTATAL:

- Orden 13 de marzo de 2002, de la Consejería de Industria y Trabajo, por la que se establece el contenido mínimo en proyectos de industrias y de instalaciones industriales. (DOCM núm. 39, de 29 de marzo de 2002).
- Ley 16/1987, de 30 de julio, Ordenación de los Transportes Terrestres, publicado en el BOE el 31 de julio de 1987.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 Sept., Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE, 8 Oct. de 1990).
- Real Decreto 1231/2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la nomenclatura y el catálogo de las autopistas y autovías de la Red de Carreteras del Estado. (BOE núm. 234, de 30 de septiembre de 2003) rectificado por Corrección de errores y de erratas (BOE de 1 octubre de 2003).
- Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre. (BOE núm. 45, de 21 de febrero de 2001).
- Real Decreto 597/1999, de 16 de abril, por el que se modifican preceptos del Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre. (BOE, núm. 102, de 29 de abril de 1999).
- Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre. (BOE, de 10 de enero de 1998).
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de Sept., por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 1994).
- Orden de 13 Sept. 2001 de modificación parcial de la orden de 16 de Dic. 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y de la orden 27 de diciembre de 1999 por la que se aprueba la norma 3.1-IC. Trazado, de la instrucción de carreteras (BOE, de 26 de Sep. de 2001).



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

- Orden ministerial, de 16 de Dic. de 1997, por la que se regulan los accesos a carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras (BOE, 24 Ene. 1998), corrección errores (BOE, 20 Feb. 1998).
- Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

#### AUTONÓMICA

- Ley 7/2002, de 9 de mayo, de modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM núm. 65, de 27 de mayo de 2002), (BOE núm. 169, de 16 de julio de 2002).

#### MEDIO AMBIENTE

##### COMUNITARIA:

- Directiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo 26 de mayo de 2003 por la que se establecen medidas para la participación del público en la elaboración de determinados planes y programas relacionados con el medio ambiente y por la que se modifican, en lo que se refiere a la participación del público y el acceso a la justicia, las Directivas 85/337/CEE y 96/61/CE del Consejo (DOCE 26/6/03)
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (DOCE 21/7/01)
- Directiva 85/337/CEE del Consejo, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente (DOCE número 175 de 5/7/1985)
- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales. (DOCE núm. L 021, de 28 de enero de 1975).
- Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres. (DOCE núm. L103, de 25 de abril de 1979).
- Resolución del Consejo, de 2 de abril de 1979, referente a la Directiva 79/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres. (DOCE núm. C 103, de 25 de abril de 1979).
- Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo de 1991, por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestre (DOCE núm. L 115, de 8 de mayo de 1991).
- Directiva 94/24/CE, del Consejo, de 8 de junio de 1994, por la que se modifica el Anexo II de la Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE núm. L 164, de 30 de junio de 1994).
- Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE núm. L, de 13 de agosto de 1997).
- Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestres. (DOCE núm. L 210, 19 julio de 1982).
- Directiva 92/43 CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (DOCE núm. L 206, de 22 de julio de 1992).



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

- Directiva 97/62 CE del Consejo, de 27 Oct. 1997 (adaptación al progreso técnico de la Directiva 92/43/CEE, conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres). (DOCE núm. L 305, de 8 de noviembre de 1997).
- Directiva 2008/50/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa. DOUE número 152 de 11/6/2008
- Decisión 2004/461/CE de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativa al cuestionario que debe utilizarse para presentar información anual sobre la evaluación de la calidad del aire ambiente de conformidad con las Directivas 96/62/CEE y 1999/30/CE del Consejo y con las Directivas 2000/69/CE y 2002/3/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. DOUE Número 156 de 30/4/2004
- Decisión 2004/224/CE de la Comisión, de 20 de febrero, por la que se establecen las medidas para la presentación de información sobre los planes o programas previstos en la Directiva 96/62/CE del Consejo en relación con los valores límite de determinados contaminantes del aire ambiente. DOUE número 68 de 6/3/2004
- Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental -Declaración de la Comisión ante el Comité de Conciliación de la Directiva sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DOCE núm. L 189, de 18 de julio de 2002).
- Directiva 2001/80/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2001, sobre limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de grandes instalaciones de combustión. DOCE número 309 de 27/11/2001
- Directiva 96/62/CE del Consejo, de 27 de septiembre de 1996, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente. DOCE número 296 de 21/11/1996

ESTATAL:

- Real Decreto 2090/2008, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE nº 102, de 29 de abril de 2006).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- Real Decreto 1193/1998 de 12 de junio, por el que se modifica el RD 1997/1995, de 7 de diciembre, que establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre
- Real Decreto 1739/1997 de 20 de noviembre, sobre medidas de aplicación del Convenio sobre Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre (CITES) hecho en Washington el 3 de marzo de 1973 y del Reglamento (CE) 338/1997
- Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

- Ley 41/1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 40/1997, de 5 de noviembre, sobre reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Orden de 9 de julio de 1998 de Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas
- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación. BOE 29/01/2011
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire BOE 29/01/2011
- Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación
- Real Decreto 508/2007, de 20 de abril, por el que se regula el suministro de información sobre emisiones del Reglamento E-PRTR y de las autorizaciones ambientales integradas
- Ley 16/2002 de 1 de julio de prevención y control integrado de la contaminación
- Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico <<DB-HR Protección frente al ruido>> del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1402/2007, de 29 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1370/2006, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Nacional de Asignación de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, 2008-2012.
- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera (Entrada en vigor 17-11-2007)
- Real Decreto 1370/2006, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Nacional de Asignación de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, 2008-2012.
- Real Decreto 1315/2005 de 4 de noviembre por el que se establecen las bases de los sistemas de seguimiento y verificación de emisiones de gases de efecto invernadero en las instalaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la ley 1/2005 de 9 de marzo por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero
- Real Decreto 1264/2005 de 21 de octubre por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro nacional de derechos de emisión.





MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
- Ley 1/2005 de 9 de marzo sobre derechos de emisión
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, que regula las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas al aire libre
- Real Decreto 1494/1995, de 8 de septiembre, sobre contaminación atmosférica por ozono.
- Real Decreto 1321/1992, de 30 de octubre por que se modifica parcialmente el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a la contaminación por dióxido de azufre y partículas.
- Real Decreto 1316/1989, de 27 de octubre, sobre protección de los trabajadores contra el ruido ambiental
- Real Decreto 245/1989, de 27 de febrero, sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra.
- Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88.
- Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/75 y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo.
- Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas.
- Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio de 1981, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas en los edificios. (B.O.E. Núm. 214 de 7 de septiembre de 1981). Modificado por Real Decreto 2115/1982 de 12-8-1982. Modificado por Orden 29-9-1988 (RCL 1988\2066).
- Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/72. Real Decreto 547/79, por el que se modifica el Decreto 833/1975. Derogados los anexos II y III.

AUTONÓMICA:

- Ley 4/2007, de 8-03-2007, de Evaluación del Impacto Ambiental. (DOCM, 20 de marzo de 2007).
- Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha, y se adaptan sus anexos. (DOCM, 15 de enero de 2003).
- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas. (DOCM, núm. 119, de 13 de noviembre de 2001).
- Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza. (DOCM núm. 119, de 13 de noviembre de 2001).
- Ley 9/1999, de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza. (DOCM, núm. 40 de 12 de junio de 1999).





MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

- Decreto 33/1998, de 05-05-98, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha (DOCM, 15 de mayo de 1998).
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha (DOCM núm. 22, de 15 de mayo de 1998).
- Decreto 73/1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM núm.45, de 27 de junio de 1990). Corrección de errores (DOCM, de 13 de julio de 1990).
- Ley 2/1988, de 31 de mayo, de conservación de suelos y protección cubiertas vegetales naturales. (DOCM núm. 26, de 28 de junio de 1988).
- Resolución de 2374/02 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por el que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal sobre protección acústica

**ACCESIBILIDAD**

ESTATAL:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, del Ministerio de la Presidencia sobre condiciones básicas de accesibilidad de los espacios públicos urbanizados y edificaciones B.O.E.: 11/05/07
- Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de la Jefatura de Estado que aprueba la Ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad BOE: 3/12/03
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, de la Jefatura del Estado que aprueba la Ley sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad. BOE: 31/5/95
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo sobre Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios B.O.E.: 23/5/89
- RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados
- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

AUTONÓMICA:

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha. DOCM 20/04/2011
- Corrección errores al Decreto 158/1997, de la Consejería de Bienestar Social DOCM: 20/02/98
- Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. (DOCM 54 de 5 de Diciembre).
- Ley 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de C-LM. (DOCM 32, 24/Junio de 1994).



**PATRIMONIO**

ESTATAL:

Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Real Decreto 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.

Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional

Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. , modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero.

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Ley 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional.

AUTONÓMICA:

Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha.

Ley 9/2003 de 20 de Marzo de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha

Ley 4/2013, de 16 Mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla - La Mancha.

**HIDRICA**

ESTATAL:

Real Decreto 903/2010 de 9 de julio de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril

Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas

Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional

Orden MAM/1873/2004 de 2 de junio. Modelos oficiales de declaración de vertidos

Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica Real Decreto 849/1986.

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos. Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 927/1988, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III. Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el R.D. 849/1986.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable.
- Real Decreto 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño. Corrección de errores.
- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- Real Decreto 3589/1983, de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla - La Mancha en materia de abastecimientos de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.

AUTONÓMICA:

- Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. (D.O.C.M. núm. 83, de 8 de julio de 2002).

**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

ESTATAL:

- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 1432/2008 de 29 de agosto por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en línea de alta tensión.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión. BOE núm. 224 del miércoles 18 de septiembre.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

- RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE n. 310, de 1 de Dic. de 2000).
- Ley 54/97, de 27 de noviembre de 1997, del Sector Eléctrico (BOE núm. 54, de 27 de noviembre de 1997).
- Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (BOE núm. 311, de 27 de diciembre de 1968). Corrección de errores (BOE núm. 58, de 8 de marzo de 1969).

AUTONÓMICA:

- Decreto 5/1999 de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.

**EFICIENCIA ENERGÉTICA**

ESTATAL:

- Real Decreto 1890/2008, de 14 de Noviembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. B.O.E.: 19/11/08
- Corrección de errores del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. BOE 17/11/07
- Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, del Ministerio de la Presidencia, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. B.O.E.: 31/1/07

AUTONÓMICA:

- Ley 1/2007 de 15-02-2007 del fomento de energías renovables y ahorro de energía en Castilla La Mancha. DOCM 13/3/07

**RESIDUOS**

COMUNITARIA:

- Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de noviembre de 2008 sobre los residuos y por la que se derogan determinadas Directivas. DOCE 22/11/08.
- Directiva 1999/31/CE del Consejo de 26 abril 1999, relativa al vertido de residuos (DOCE núm. L 182, de 16 julio 1999).
- Decisión 2003/33/CE, del Consejo, de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de residuos en los vertederos con arreglo al artículo 16 y al anexo II de la Directiva 1999/31/CEE (DOCE núm. L11, de 16 de enero de 2003).



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

ESTATAL:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados (con modificación posterior)
- Resolución de 20 de enero de 2009 de la Secretaría de Estado de Cambio Climático por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos para el periodo 2008 – 2015. BOE nº49 (26/2/09)
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. (Entra en vigor el 14-02-08)
- Real Decreto 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos.
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. DEROGADO PARCIALMENTE, con efectos a partir del 26/9/2008, por el Real Decreto 106/2008(BOE de 12/2/2008): Se derogan los arts. 3.4 y 5.5 --> por medio de la disp. Derogatoria única.2.b)
- Orden MAM/3624/2006, de 17 de noviembre, por la que se modifican el Anejo 1 del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, aprobado por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril y la Orden de 12 junio de 2001, por la que se establecen las condiciones para la no aplicación a los envases de vidrio de los niveles de concentración de metales pesados establecidos en el artículo 13 de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases
- Real Decreto 208/2005 del 25 de febrero, sobre Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos. BOE 19/02/2003. (Incluye la Corrección de errores de BOE 12/03/02)
- Resolución de 13 de enero de 2000 (Secretaría General de Medio Ambiente), por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento (BOE, 1 de mayo de 1998).
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases (BOE, 25 de abril de 1997).
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio.
- Real Decreto 45/1996, de 19 de enero, por el que se regula diversos aspectos relacionados con las pilas y acumuladores que contengan determinadas materias peligrosas (BOE, 24 de febrero de 1996).
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados. (BOE nº 57, de 08.03.89). Modificada por Orden de 13 de junio de 1990 (BOE nº 148, de 21.06.90)



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

AUTONÓMICA:

Decreto 32/2007 de 17/4/07 por el que se aprueba el Plan de Gestión de Lodos producidos por estaciones de depuradoras de aguas residuales.

Decreto 158/2001, de 5 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla – La Mancha.

Orden de 21 de agosto de 2000, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regulan los documentos a emplear por los recogedores-transportistas autorizados en Castilla-La Mancha en la recogida de residuos peligrosos procedentes de pequeños productores.

Decreto 70/1999, de 25 de mayo de 1999, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos urbanos de Castilla – La Mancha.

Orden de 22 de diciembre de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se modifica la Orden de 23 de febrero de 1996, sobre actuaciones encaminadas a la mejora de la gestión de los Residuos Sólidos Urbanos (DOCM, 2 de enero de 1998)

Decreto 51/1990, de 24 de abril, sobre asignación de competencias en materia de residuos tóxicos y peligrosos. (DOCM núm. 31, de 9 de mayo de 1990)

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Este apartado se remite a la información urbanística propia del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) de Alcázar de San Juan.

## 3. ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN AMBIENTAL

El carácter de la modificación propuesta no requiere Evaluación Ambiental.



**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

1.1.1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Se procede a la citada modificación a instancia de la propia Corporación Municipal por medio de la encomienda realizada el 20 de Marzo de 2019 por el Concejal Delegado de Urbanismo, al Arquitecto Municipal y redactor de la misma. La citada encomienda viene motivada por la proposición realizada por el Arquitecto Municipal de fecha 14 de Marzo de 2019, donde se exponía la necesidad de adaptar el planeamiento a la realidad social y legislativa en materia de accesibilidad.

Esta modificación puntual está motivada por diversos expedientes tramitados en los servicios técnicos de este ayuntamiento. La conveniencia de la presente innovación del PGOU radica en lo siguiente:

- Durante los últimos años, han proliferado las solicitudes de instalaciones de ascensores y de mejora de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General.
- El Plan General se aprobó en el año 1991, con anterioridad a la normativa de accesibilidad regional, año 1994 y estatal, año 2006. Se dan casos de edificios realizados cumpliendo el Plan General y con absoluto incumplimiento de las condiciones de accesibilidad, así como la imposibilidad de hacer obras de acondicionamiento de la misma por provocar el incumplimiento de condicionantes del Plan General.
- Las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en la edificación vienen reguladas a nivel estatal por el Documento Básico "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación, y a nivel autonómico por el "Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha". La aplicación de ambas normativas a las obras de reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, resulta difícil en la mayoría de los casos por resultar técnica o económicamente inviable o por ser incompatible con el grado de protección de los inmuebles. En estos casos, el CTE permite aplicar soluciones que supongan, a juicio de las administraciones de control edificatorio, el mayor grado de adecuación posible a las condiciones reguladas por el DBSUA.





MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

- Por otro lado, a nivel municipal, las determinaciones de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. en muchos casos entran en colisión con la mejora en la accesibilidad de inmuebles existentes, principalmente en los siguientes aspectos:

**3.0.3.2.1. Obras en los edificios. Apartado e) Obras de reestructuración.**

El reglamento de planeamiento de la LOTAU, habla de que en las construcciones incompatibles parcialmente con el planeamiento, solo se podrá hacer obras de mejora o reforma, según art20.9. La mayoría de edificios en los que se solicitan estas obras, se encuentran fuera de ordenación, según el artículo 38.c del Reglamento de Planeamiento, por no cumplir algún condicionante urbanístico al estar realizados con anterioridad al plan. Por lo tanto, se pretende modificar este artículo, para entender estas obras como reestructuración parcial, de tal modo que queden incluidas en lo que la LOTAU entiende por mejora o reforma y no como ampliación para que así se puedan llevar a cabo en edificios fuera de ordenación. Además de permitir expresamente estas obras en los edificios fuera de ordenación.

**3.1.2.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación: situación respecto a la alineación y los linderos, superficie máxima edificable, ocupación en planta baja, cuerpo volados, balcones y miradores.**

En edificios existentes donde no exista otra alternativa será necesario ocupar las zonas de retranqueos, así como en ocasiones sobrepasar la alineación, ocupando calles. Se pretende flexibilizar la normativa para poder ocupar estos espacios como ya prevé el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pero cumpliendo las medidas establecidas en el Código Civil. A la hora de ocupar el dominio público, se deberá hacer en condiciones que se respete la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados o la normativa vigente en cada momento.

**3.1.3.3. Condiciones higiénicas de los edificios: patios.**

En edificaciones existentes cuyo patio de parcela tenga unas dimensiones iguales o inferiores a las establecidas en las NNUU, la instalación de ascensores en dichos patios resulta incompatible con lo establecido en el artículo 3.1.3.3, puesto que no se permite reducir la superficie mínima ni el lado mínimo de los patios de parcela cerrados con salientes de ningún género. Además con estas actuaciones se dejaría de cumplir con las medidas mínimas de los patios establecidas en el PGOU. Por consiguiente se permite reducir las mismas



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

respetando los 3 metros mínimos en caso de espacios habitables, pero reduciendo, sin fijar un límite, en caso de que el patio de a espacios no habitables, siempre que se garantice por otros medios, que la ventilación e iluminación de esos espacios es similar a la existente antes de la intervención. Por ello se añaden además, los criterios del DA DB SUA para la mejora de accesibilidad en edificios existentes, en lo referente a medidas correctoras para mantener las condiciones de ventilación y habitabilidad.

**3.1.4. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios: agua energía, comunicación, evacuación, confort, aparcamientos y garajes en los edificios. Condiciones de seguridad.**

En los apartados referentes a aparatos elevadores y condiciones de seguridad:

Las NNUU dimensionan las escaleras y los distribuidores de viviendas con unas anchuras que no se pueden reducir. A la hora de instalar ascensores, cuando no hay otra solución, se hace necesario modificar sus dimensiones. El objetivo es permitir su reducción en la línea que plantea el DA DBSUA, hasta unos mínimos que garanticen la seguridad y aplicando una serie de medidas correctoras.

Por todo lo expuesto, **se considera conveniente la modificación propuesta.**

1.1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente modificación es regular el régimen para las obras que, en los edificios existentes **erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010)** tengan como objetivo la mejora de las condiciones de accesibilidad, facilitando la instalación de ascensores u otros elementos que sirvan para eliminar o atenuar las barreras arquitectónicas.

Se establece esta fecha dado que una vez entró en vigor el DBSUA9, los edificios que no tuvieran necesidad de instalar ascensor, si que tenían obligación de prever dimensional y estructuralmente la futura instalación. Por lo que, si en ellos, se procediera a instalar un ascensor en la actualidad, no sería mayor problema.

Para ello se propone modificar ciertos aspectos de las normas urbanísticas que entran en colisión con las solicitudes de mejora de la accesibilidad en inmuebles, de manera que se prime la eliminación de barreras arquitectónicas, posibilitando mejoras de



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

la accesibilidad y garantizando a su vez unas condiciones mínimas de utilidad y habitabilidad en los edificios (iluminación, ventilación, etc.) y de seguridad para el conjunto de sus residentes.

1.2. BASES JURÍDICAS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación del Plan General se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 34.1 de la TRLOTAU, en virtud del cual "Corresponderá a los municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal..."

La innovación de la ordenación urbanística viene establecida en el artículo 39, y en consecuencia los 36 y siguientes TRLOTAU así como en el TITULO TERCERO Capítulo II del Reglamento de Planeamiento (RP.LOTAU). De esta forma, el artículo 117 señala: "la innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento".

La innovación propuesta tiene la naturaleza de modificación de la ordenación urbanística, en cuanto se trata de la "reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística" no encuadrable en la revisión del Plan.

La presente modificación se plantea estando vigente el instrumento de planeamiento actual, tal y como señala el apartado 3 del artículo 119 RP.LOTAU, respetándose los límites impuestos por el artículo 119.3 apartados a) y b) RP.LOTAU.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.2, 120, 121 RP.LOTAU, y a la vista del análisis realizado en la parte Informativa de la Memoria, se plantea a continuación la descripción y fundamentación de la modificación propuesta y del modelo y caracterización urbanística al que responde.

Conforme al citado artículo 39 del TRLOTAU en la presente innovación se entenderá expresamente a los siguientes preceptos:

*1Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (...)*

La presente innovación se adecua a los contenidos previstos para los Planes de Ordenación tramitándose por el mismo procedimiento

*2Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las*



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

*medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.*

En la presente innovación no hay aumento del aprovechamiento lucrativo, manteniéndose el ya previsto y afectando únicamente a la volumetría por cambio concepto de aprovechamiento bajo cubierta por el de planta ático

*3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.*

La presente innovación no altera la calificación del suelo ordenado por el P.G.O.U.

*4 Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio público de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.*

La presente innovación no altera la clasificación del suelo ordenado por el P.G.O.U.

*5 La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

La presente innovación NO legaliza actuaciones irregulares generalizadas

*6 Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesidad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social.*

La presente innovación no altera la calificación del suelo ordenado por el P.G.O.U.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
ALCÁZAR DE SAN JUAN



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

*7 La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:*

- a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

La presente innovación no altera las directrices de planea aprobadas por la Comunidad Autónoma

- b) (...)

- c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

En la presente innovación se considera que se acreditan las razones de interés público que fundamentan la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, en tanto en cuanto se actualiza una ordenación detallada de un planeamiento general de larga aplicación a situaciones de materialización que se consideran acordes a la evolución de la arquitectura y actualización de técnicas, nuevos materiales y necesidades

### 1.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### **Clasificación del suelo.**

La presente innovación no altera la clasificación del suelo prevista en el PGOU

#### **Delimitación de unidades de actuación. Remisión a estudios de detalle.**

La presente innovación no establece ninguna delimitación de unidades de actuación permitiendo la remisión a estudios de detalles en todo el casco urbano consolidado para los fines y en las condiciones previstas en el TRLOTAU



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

**Usos e intensidades de aprovechamiento.**

La presente innovación no altera los usos ni las intensidades edificatorias previstas en el PGOU

**Áreas de reparto. Aprovechamiento tipo y medio.**

La presente innovación no precisa del establecimiento de áreas de reparto dado que no altera las intensidades edificatorias establecidas por el PGOU

**Sistemas de infraestructuras generales.**

La presente innovación no incide en las infraestructuras generales de la ciudad ya que no incrementa ni aprovechamiento ni número de viviendas

**Objetivos de Planeamiento de desarrollo.**

La aplicación de las determinaciones de la presente innovación no precisa de planeamiento de desarrollo

**Tratamiento de los bienes de dominio público.**

La aplicación de las determinaciones de la presente innovación no incide en bienes de dominio público

**Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento**

La presente innovación no supone alteración en la red viaria, el tráfico ni el aparcamiento ya que no incrementa población sobre la prevista en el PGOU

**Localización de establecimientos donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas**

La presente innovación no supone alteración en la localización actividades de ninguna clase sobre las previstas por el PGOU

**Reservas de suelo para viviendas de protección pública**

La presente innovación no implica la determinación de reservas de suelo para viviendas de protección pública

**Municipios colindantes**

La presente innovación no genera ningún caso de conurbación con los municipios colindantes



4.3 ORDENACIÓN DETALLADA

**Viarios y espacios libres públicos. Cumplimiento estándares.**

La presente innovación no precisa de análisis de estándares de suelos de dotaciones dado que no incrementa ni edificabilidad ni población con respecto a las previsiones del PGOU vigente.

**Localización de zonas verdes y equipamientos**

La presente innovación no genera previsión de nuevas zonas verdes ni de equipamientos dados que no incrementa ni edificabilidad ni población con respecto a las previsiones del PGOU vigente.

**Régimen legal para las edificaciones en situación de fuera de ordenación**

La presente innovación no genera nuevas edificaciones a considerar en situación de fuera de ordenación

**Análisis de tráfico y movilidad**

La presente innovación no genera alteración en las condiciones de influencia en el tráfico y movilidad de la ciudad

**Estudio de viabilidad económica**

La presente innovación no requiere de inversiones públicas ni privadas que hayan de analizarse desde el punto de vista de la viabilidad económica

**Cumplimiento de los estándares urbanísticos**

Dado que la presente innovación no altera las condiciones preexistentes de edificabilidad, usos ni población no precisa de justificación referente al estándar de dotaciones necesarias

**Incrementos de demanda hídrica y depuración**

Dado que la presente innovación no altera las condiciones preexistentes de edificabilidad, usos ni población no precisa de justificación referente al estándar de dotaciones necesarias





**Ordenanzas tipológicas.**

**3.0.3.2.1. Obras en los edificios. Apartado e) Obras de reestructuración.**

**TEXTO ACTUAL:**

e) Obras de reestructuración. Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando alteraciones en su morfología, ya incluyan o no otras actuaciones de las ya mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras se distinguen:

-Reestructuración parcial: cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas el edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas en estas normas.

-Reestructuración total: cuando la obra afecta al conjunto del edificio llegando al vaciado del mismo; en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes especiales de protección, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de las fachadas no visibles desde la vía pública. La obra de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superan el de la situación originaria.

**TEXTO MODIFICADO:**

e) Obras de reestructuración. Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando alteraciones en su morfología, ya incluyan o no otras actuaciones de las ya mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras se distinguen:

-Reestructuración parcial: cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas el edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas en estas normas.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

*También se considerarán obras de reestructuración parcial la instalación de ascensores. Cuando se trate de instalar un ascensor con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad de edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), no será considerado como aumento de edificabilidad, ocupación o volumen construido. Tiene la consideración de instalación de ascensor a efectos de este apartado, el conjunto del volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento. La instalación de ascensores, y en general, las obras de mejora de la accesibilidad podrán ser realizadas en edificios declarados en fuera de ordenación.*

*Las ubicaciones posibles de los ascensores, según su orden de preferencia, son las siguientes:*

- 1. Ascensor en el interior del edificio.*
- 2. Ascensor en patio exterior abierto, tanto a alineación de calle o a patio de manzana.*
- 3. Ascensor en espacio libre de edificación fuera de las zonas de retranqueos obligatorios.*
- 4. Ascensor en espacio propio pero dentro de las áreas de retranqueos obligatorios.*
- 5. Ascensor en patio interior cerrado.*
- 6. Ascensor en viario público.*

-Reestructuración total: cuando la obra afecta al conjunto del edificio llegando al vaciado del mismo; en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes especiales de protección, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de las fachadas no visibles desde la vía pública. La obra de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superan el de la situación originaria.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

**3.1.2.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación: situación respecto a la alineación y los linderos, superficie máxima edificable, ocupación en planta baja, cuerpo volados, balcones y miradores.**

**TEXTO ACTUAL:**

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Se señalarán asimismo los casos en que la edificación podrá sobresalir de la parcela.

Estas condiciones son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones del suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

Al efecto de situar correctamente el edificio en el solar se establece para cada ordenación una de las tres siguientes relaciones entre la alineación oficial y la edificación:

1. La edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación. Así será en todo el casco urbano, incluidas Las Barras, el Porvenir, el equipamiento escolar, Cinco Casas y Alameda de Cervera.

No se permitirán las plantas bajas diáfanas o porticadas. Sí se permitirán soportales siempre que los elementos verticales de apoyo no rebasen la alineación oficial de la calle y el ancho interior libre mínimo sea 2,5 metros.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados sobresaliendo de la alineación. Se admiten los miradores, acristalados en su totalidad o al menos en el 80% de la altura libre del piso, y con un saliente máximo a partir del cerramiento de fachada de 60 centímetros. Para los balcones, el saliente máximo será de 30 centímetros. Los balcones y miradores quedarán separados de las fincas contiguas al menos 60 centímetros.

Todo cerramiento, incluso provisional, de solares y parcelas deberá situarse en la alineación oficial. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos opacos de 2,5 metros de altura mínima, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y buena conservación. Quedan prohibidos los cerramientos de ladrillo hueco visto.

**CUADRO GENERAL DE DIMENSION DE SALIENTES RESPECTO DE LA ALINEACION OFICIAL:**

Elemento	Acera menor de 1 metro.	Acera no menor de 1 metro.
----------	-------------------------	----------------------------



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

Jambaje de portal	10% ancho acera.	10% ancho acera
Umbral	Hasta jambaje.	10% ancho acera
Peldañeado acceso	Hasta jambaje.	10% ancho acera
Toldos	3/4 acera.	3/4 acera.
Muestras	15 cm.	15 cm.
Banderines	75 cm.	75 cm
Rejas y cierres	10% ancho acera	10% ancho acera
Caja de cierre	5 cm	5 cm
Vitrina	No	15 cm.

2. La edificación se situará obligatoriamente retranqueada de algún lindero cumpliendo las condiciones de cerramiento Generales y Particulares y entendiéndose por retranqueo la distancia mínima a que debe situarse la edificación respecto de la alineación o de los linderos; se medirá perpendicularmente al lindero de referencia.

Así será en la zona de ordenación 1.1 (chalets residenciales); y en las áreas industriales del casco, que deberán retranquearse 5 metros del lindero posterior; en el equipamiento deportivo, espacios libres, y zona de ordenación 4 (comercial)

3. La edificación se situará retranqueándose obligatoriamente de todos los linderos, cumpliendo las condiciones de cerramiento Generales y Particulares.

Es el caso del Polígono industrial Alces, dónde deberá retranquearse 5 metros del lindero frontal y 3 metros de los demás linderos; del polígono residencial Alces; de los equipamientos de la Vía de Ronda, dónde la edificación deberán retranquearse según las determinaciones del Plan Parcial; de los chalés de la Covadonga y otras edificaciones de la misma tipología, que deberán retranquearse 3 metros de cada lindero; de los equipamientos en espacios libres dónde la edificación se retranqueará también 3 metros de cada lindero; de los equipamientos deportivos, en idénticas condiciones; del equipamiento sanitario; de las gasolineras, que deberán retranquearse 5 metros del lindero frontal y 3 metros del resto; y de las instalaciones de depósitos de Campsa, que estarán retranqueados al menos 10 metros de cada lindero.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de parcela o solar sobre la que puede asentarse un edificio. Existen las siguientes limitaciones en la superficie ocupable:

Polígono industrial Alces:	máxima ocupación 80%
Equipamientos Vía de Ronda:	máx. Ocupación 75%
Arcas industriales en casco:	máx. Ocupación 80%
Chalés de La Covadonga:	máx. Ocupación 50%
Cooperativa agrícola La Unión:	máx. Ocupación 60%
Equipamiento Espacios Libres:	máx. Ocupación 5%
Equipamiento deportivo:	máx. Ocupación 50%



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

Equipamiento escolar:	máx. Ocupación 65%
Equipamiento polivalente:	máx. Ocupación 75%
Equipamiento Ronda Norte:	máx. Ocupación 75 %
Ampliación equipamiento sanitario:	máx. Ocupación 75%
Equipamiento La Tejería:	máx. Ocupación 25 %
Equipamiento múltiple Ferial:	máx. Ocupación 2%
Instalac. Depósitos Campsa:	máx. Ocupación 50%
Gasolineras:	máx. Ocupación 50%

#### **TEXTO MODIFICADO:**

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Se señalaran asimismo los casos en que la edificación podrá sobresalir de la parcela.

Estas condiciones son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones del suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

Al efecto de situar correctamente el edificio en el solar se establece para cada ordenación una de las tres siguientes relaciones entre la alineación oficial y la edificación:

1. La edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación. Así será en todo el casco urbano, incluidas Las Barras, el Porvenir, el equipamiento escolar, Cinco Casas y Alameda de Cervera.

No se permitirán las plantas bajas diáfanas o porticadas. Sí se permitirán soportales siempre que los elementos verticales de apoyo no rebasen la alineación oficial de la calle y el ancho interior libre mínimo sea 2,5 metros.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados sobresaliendo de la alineación. Se admiten los miradores, acristalados en su totalidad o al menos en el 80% de la altura libre del piso, y con un saliente máximo a partir del cerramiento de fachada de 60 centímetros. Para los balcones, el saliente máximo será de 30 centímetros. Los balcones y miradores quedarán separados de las fincas contiguas al menos 60 centímetros.

Todo cerramiento, incluso provisional, de solares y parcelas deberá situarse en la alineación oficial. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos opacos de 2,5 metros de altura mínima, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y buena conservación. Quedan prohibidos los cerramientos de ladrillo hueco visto.



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

CUADRO GENERAL DE DIMENSION DE SALIENTES RESPECTO DE LA ALINEACION OFICIAL:

Elemento	Acera menor de 1 metro.	Acera no menor de 1 metro.
Jambaje de portal	10% ancho acera.	10% ancho acera
Umbral	Hasta jambaje.	10% ancho acera
Peldañeado acceso	Hasta jambaje.	10% ancho acera
Toldos	3/4 acera.	3/4 acera.
Muestras	15 cm.	15 cm.
Banderines	75 cm.	75 cm
Rejas y cierres	10% ancho acera	10% ancho acera
Caja de cierre	5 cm	5 cm
Vitrina	No	15 cm

La edificación se situará obligatoriamente retranqueada de algún lindero cumpliendo las condiciones de cerramiento Generales y Particulares y entendiéndose por retranqueo la distancia mínima a que debe situarse la edificación respecto de la alineación o de los linderos; se medirá perpendicularmente al lindero de referencia

Así será en la zona de ordenación 1.1 (chalets residenciales); y en las áreas industriales del casco, que deberán retranquearse 5 metros del lindero posterior; en el equipamiento deportivo, espacios libres, y zona de ordenación 4 (comercial)

3. La edificación se situará retranqueándose obligatoriamente de todos los linderos, cumpliendo las condiciones de cerramiento Generales y Particulares.

Es el caso del Polígono industrial Alces, dónde deberá retranquearse 5 metros del lindero frontal y 3 metros de los demás linderos; del polígono residencial Alces; de los equipamientos de la Vía de Ronda, dónde la edificación deberán retranquearse según las determinaciones del Plan Parcial; de los chalés de la Covadonga y otras edificaciones de la misma tipología, que deberán retranquearse 3 metros de cada lindero; de los equipamientos en espacios libres dónde la edificación se retranqueará también 3 metros de cada lindero; de los equipamientos deportivos, en idénticas condiciones; del equipamiento sanitario; de las gasolineras, que deberán retranquearse 5 metros del lindero frontal y 3 metros del resto; y de las instalaciones de depósitos de Campsa, que estarán retranqueados al menos 10 metros de cada lindero.

*En edificios existentes con tipología de bloque abierto, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), la separación mínima a linderos o a la alineación oficial podrá ocuparse para la instalación de un ascensor adosado a la fachada de la edificación, siempre que la instalación se ajuste a las dimensiones*



**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019**

*mínimas necesarias y que se justifique por imposibilidad de implantación en otra situación.*

*Cuando se trate de viviendas unifamiliares, la instalación del ascensor podrá ocupar la separación mínima a linderos o a la alineación oficial, siempre y cuando dicha instalación se separe una distancia mínima de dos (2) metros respecto a los linderos de las fincas colindantes y que se justifique por imposibilidad de implantación en otra situación.*

*Se podrá sobrepasar la alineación oficial interior, o la existente, para la instalación de ascensores en el patio de manzana, siempre y cuando se justifique la no viabilidad técnica o económica de un emplazamiento diferente, y así lo apruebe el Ayuntamiento.*

*Cumplirán con las siguientes condiciones:*

- La instalación deberá separarse una distancia mínima de dos (2) metros respecto a los linderos de la finca donde se ubica.*
- Para garantizar las condiciones de salubridad e higiene de cualquier pieza con huecos abiertos al patio de manzana, deberá quedar una distancia para luces rectas de al menos dos (2) metros y sesenta (60) centímetros de distancia oblicua entre el hueco de ventilación y el recinto de la instalación.*

*En casos justificados en los que sea inviable la colocación de elementos que mejoren la accesibilidad en el interior de la parcela se podrán ocupar superficies de acerado público, en calles, siempre y cuando se respete el itinerario accesible de la acera que se establezca en cada momento por la normativa al respecto. Justificándose que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados, condiciones de accesibilidad y seguridad del espacio exterior.*

*En cualquier caso, la solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad del edificio.*

*En ningún caso las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (por ejemplo, en las obras para la instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), deben reducir las condiciones de acceso de bomberos al edificio.*





## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

Se entiende por superficie ocupable la superficie de parcela o solar sobre la que puede asentarse un edificio. Existen las siguientes limitaciones en la superficie ocupable:

Polígono industrial Alces:	máxima ocupación 80%
Equipamientos Vía de Ronda:	máx. Ocupación 75%
Arcas industriales en casco:	máx. Ocupación 80%
Chalés de La Covadonga:	máx. Ocupación 50%
Cooperativa agrícola La Unión:	máx. Ocupación 60%
Equipamiento Espacios Libres:	máx. Ocupación 5%
Equipamiento deportivo:	máx. Ocupación 50%
Equipamiento escolar:	máx. Ocupación 65%
Equipamiento polivalente:	máx. Ocupación 75%
Equipamiento Ronda Norte:	máx. Ocupación 75 %
Ampliación equipamiento sanitario:	máx. Ocupación 75%
Equipamiento La Tejería:	máx. Ocupación 25 %
Equipamiento múltiple Ferial:	máx. Ocupación 2%

Instalac. Depósitos Campsa:	máx. Ocupación 50%
Gasolineras:	máx. Ocupación 50%

#### **3.1.3.3. Condiciones higiénicas de los edificios: patios.**

##### **TEXTO ACTUAL:**

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas, interiores de los edificios; será considerado como tal todo espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de de su longitud total.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patio:

- Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto. Quedan prohibidos los patios abiertos, que se desarrollan en fachada, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y el privado.

- Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela, para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas. En el suelo de nueva ocupación se establecerá según criterios del planeamiento parcial o especial.

- Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno. Quedan prohibidos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
ALCÁZAR DE SAN JUAN



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

La dimensión de los patios cumplirá las condiciones que se indican a continuación:

1 Anchura: es la medida de separación entre paramentos de fachada opuestos.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniforme sus dimensiones en toda su anchura, salvo que las incrementen.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los balcones y balconadas en patios de manzana.

2. Altura: se medirá hasta el más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

a- La cota de referencia de la planta baja.

b- La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura, con mínimo de 250 centímetros. Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será al menos de 12 metros cuadrados.

En otras tipologías edificatorias la dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que se abren a ellos, y de la altura H del patio. El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

Uso del local	Distancia mínima	
	En relación con la altura	Absoluta
Piezas habitables (Excepto cocinas)	H/3	3.3m
Cocinas	H/4	3m
Piezas no habitables, Escaleras y paramentos ciegos	H/5	3m

Las dimensiones correspondientes a H/3 y H/4 podrán reducirse respectivamente hasta H/4 y H/5, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro resulte multiplicada por el cociente entre la dimensión inicial del cuadro y la



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de 330 y 300 centímetros, respectivamente.

La forma del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces no podrán ser en ningún caso inferiores a tres metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera constituido.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1 metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que se abran huecos.

Cualquier patio de parcela, salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona podrá ser cubierto con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20 % a la del patio.

**TEXTO MODIFICADO:**

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas, interiores de los edificios; será considerado como tal todo espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patio:

- Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto. Quedan prohibidos los patios abiertos, que se desarrollan en fachada, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y el privado.

- Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela, para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas. En el suelo de nueva ocupación se establecerá según criterios del planeamiento parcial o especial.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

- Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno. Quedan prohibidos.

La dimensión de los patios cumplirá las condiciones que se indican a continuación:

1 Anchura: es la medida de separación entre paramentos de fachada opuestos.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniforme sus dimensiones en toda su anchura, salvo que las incrementen.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los balcones y balconadas en patios de manzana.

*En patios de edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), se permite la instalación de ascensores, aunque la dimensión del patio quede reducida y no cumpla los mínimos establecidos en las NNUU, siempre y cuando se justifique la no viabilidad técnica o económica de un emplazamiento diferente, y así lo apruebe el Ayuntamiento.*

*En este caso, para garantizar las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio, deberá quedar una distancia mínima de 3 metros.*

*Cuando se trate de huecos de ventilación de cocinas, baños, pasillos o escaleras de acceso, se permite reducir la distancia del patio hasta donde sea estrictamente necesario.*

*En ambos casos, y como requisito para poder reducir según lo dispuesto anteriormente, el técnico deberá justificar y certificar que:*

*No se reducen los niveles de ventilación:*

- *No se podrá emplear el patio como fuente de entrada de aire para el sistema general de ventilación.*
- *Implementa un sistema de extracción en las cocinas que asegure 300m<sup>3</sup>/h*
- *Mejora la ventilación de los espacios que viertan al patio, a través de sistemas de ventilación mecánica que garanticen las condiciones de ventilación previas a la intervención*
- *Cuanto otros establezca la normativa en vigor*



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

*No se reducen los niveles de iluminación:*

- *Dar un tratamiento translucido a las paredes del ascensor, de tal manera que se consigan niveles de iluminación similares a antes de la intervención, incluso utilizando, si fuera necesario para conseguir los citados niveles, medios como reflectores, heliostatos, etc. Garantizando siempre la privacidad de vistas entre la cabina del ascensor y las estancias que dan al patio.*
- *En caso de que las ventanas del patio den a escaleras, portales, elementos de comunicación comunes del edificio, se deberán disponer detectores de presencia para encendido automático de la iluminación a lo largo de dichos espacios.*
- *Cuantos otros establezca la normativa en vigor*

*En definitiva, el técnico deberá justificar que las condiciones de ventilación, salubridad e higiene, no se ven perjudicadas y que si así fuera, se toman las medidas correctoras correspondientes para tener unas condiciones similares a antes de la actuación. Deberá justificar también que se cumple con todo lo especificado en el CTE y documentos de apoyo, que se encuentre vigente en cada momento.*

2. Altura: se medirá hasta el más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

- c- La cota de referencia de la planta baja.
- d- La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura, con mínimo de 250 centímetros. Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será al menos de 12 metros cuadrados.

En otras tipologías edificatorias la dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que se abren a ellos, y de la altura H del patio. El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

Uso del local	Distancia mínima	
	En relación con la altura	Absoluta
Piezas habitables (Excepto cocinas)	H/3	3.3m
Cocinas	H/4	3m
Piezas no habitables, Escaleras y paramentos ciegos	H/5	3m

Las dimensiones correspondientes a H/3 y H/4 podrán reducirse respectivamente hasta H/4 y H/5, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro resulte multiplicada por el cociente entre la dimensión inicial del cuadro y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de 330 y 300 centímetros, respectivamente.

La forma del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces no podrán ser en ningún caso inferiores a tres metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el

cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera constituido.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1 metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que se abran huecos. Cualquier patio de parcela, salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona podrá ser cubierto con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20 % a la del patio.



**3.1.4. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios: agua energía, comunicación, evacuación, confort, aparcamientos y garajes en los edificios. Condiciones de seguridad.**

**TEXTO ACTUAL:**

(...)

**Aparatos elevadores**

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, monta coches, así como, las escaleras mecánicas.

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 10,75 metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de un ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar un ascensor.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinarán en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

El acceso al ascensor de planta baja no estará a cota superior a 100 centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque del ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes con la escalera.

Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías, u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos Elevadores y Disposiciones Complementarias.

(...)





### **Condiciones de seguridad**

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Serán de aplicación a los edificios de nueva construcción y a los edificios en los que se realicen obras de acondicionamiento.

Toda edificación deberá estar señalada exteriormente para su identificación. Los servicios municipales deberán decidir el lugar donde situar el nombre de la calle y deberán aprobar la forma de señalar el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea tras atravesar un espacio libre privado colindante con el viario público al menos en cinco metros. Cuando la distancia que haya que atravesar sea superior a cincuenta metros será posible el acceso a la construcción por vehículos ambulancia.

En construcción entre medianeras todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso previsible la estancia de personas existirá al menos un hueco practicable a la calle o espacio público accesible. Se exceptúan aquellos locales, que debido a su uso, deban ser manifiestamente cerrados, así como los industriales.

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Los edificios tendrán una puerta de acceso desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 130 centímetros, con una altura que será mayor o igual a 211 centímetros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

Los portales tendrán una anchura mínima practicable de 2 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 130 centímetros de luz.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a 120 centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a 140 centímetros.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local a la vía pública.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a 100 centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones debidas al uso o gran altura del edificio.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será igual en todo su recorrido.

Las escaleras de uso privado tendrán un ancho de al menos 60 centímetros.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños. La dimensión del peldaño facilitará la ascensión: la altura de tabica será igual o inferior a dieciocho centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte centímetros.

Si las puertas de ascensores abren al rellano no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 170 centímetros. Si las hojas de puerta abren hacia el interior de los locales la anchura del rellano no será inferior a 125 centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo las situadas bajo rasante, que contarán con chimenea de ventilación, y las interiores a los locales. En edificios de hasta cuatro plantas se admitirá la iluminación cenital siempre que se resuelva la ventilación

En escaleras con iluminación cenital el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 50 centímetros.

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

Cuando la diferencia de nivel en los accesos de personas sea salvada mediante rampas éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que pertenezcan, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras su anchura podrá reducirse hasta los sesenta centímetros.

En todos los edificios de uso público será de aplicación el decreto sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Las construcciones deberán cumplir las medidas de protección contra incendios que se establecen en la Norma Básica de la Edificación NEE CPI-9 1, y cuantas estuvieren vigentes en esta materia.

Todo local de uso no residencial deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que serán aprobadas por los servicios municipales.

Los locales de uso no residencial no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante 90 minutos.

Las edificaciones existentes deberán adecuarse en la mayor medida posible a la reglamentación contra incendios.

**TEXTO MODIFICADO:**

(...)

**Aparatos elevadores**

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, monta coches, así como, las escaleras mecánicas.

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 10,75 metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de un ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar un ascensor.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinarán en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

El acceso al ascensor de planta baja no estará a cota superior a 100 centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

Cada desembarque del ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes con la escalera.

Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías, u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos Elevadores y Disposiciones Complementarias.

*En edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), la instalación de un ascensor deberá complementarse con todas las acciones que ser técnicamente posibles con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.*

*Las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en la medida de lo posible, las fijadas en la Normativa vigente en materia de accesibilidad.*

*La solución constructiva del ascensor debe garantizar que no supone un aumento de carga incompatible con la resistencia actual de la estructura.*

*Cuando los ascensores son colindantes con recintos habitables o protegidos, pueden transmitir ruidos provocados por el propio funcionamiento del ascensor. Para evitarlo, los elementos de separación entre un ascensor y las unidades de uso deberían cumplir:*

*- Cuando el ascensor no tenga cuarto de máquinas y las maquinaria esté dentro del recinto del ascensor, los elementos constructivos que separan un ascensor de una unidad de uso deberían tener un índice de reducción acústica, RA, mayor que 60 dBA.*

*- Cuando no sea así, los elementos que separan un ascensor de una unidad de uso, deberían tener un índice de reducción acústica, RA mayor que 50 dBA.*

*Independientemente de que el ascensor sea o no colindante con viviendas, puede producirse una transmisión de ruido estructural a recintos alejados durante los periodos de funcionamiento del ascensor, especialmente en el arranque y la frenada. Para evitarlo, deberían cumplirse las especificaciones sobre ruido y vibraciones de instalaciones recogidas en el punto 3.3.3.5 del DB HR relativas al anclaje de los sistemas de tracción de los ascensores a las estructuras del edificio, la instalación de topes elásticos en las puertas y los relés de los cuadros de mandos (véase Guía de Aplicación del DB HR).*



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

*En el caso de no poder eliminar el desnivel desde el exterior del edificio al primer embarque del ascensor, y siempre que se justifique su imposibilidad por las características orográficas, estructurales, o de forma del edificio, se podrá optar por mantener esas condiciones o plantear soluciones alternativas tales como plataformas elevadoras o salva escaleras. No obstante, siempre existirán escaleras como recorrido alternativo al mecánico para la comunicación vertical.*

*Las plataformas elevadoras o salva escaleras deberán cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad.*

*Se deberán cumplir el resto de condicionantes que para este tipo de actuaciones establezca en cada momento la normativa en vigor.*

(...)

**Condiciones de seguridad**

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Serán de aplicación a los edificios de nueva construcción y a los edificios en los que se realicen obras de acondicionamiento.

Toda edificación deberá estar señalada exteriormente para su identificación. Los servicios municipales deberán decidir el lugar donde situar el nombre de la calle y deberán aprobar la forma de señalar el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea tras atravesar un espacio libre privado colindante con el viario público al menos en cinco metros. Cuando la distancia que haya que atravesar sea superior a cincuenta metros será posible el acceso a la construcción por vehículos ambulancia.

En construcción entre medianeras todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso previsible la estancia de personas existirá al menos un hueco practicable a la calle o espacio público accesible. Se exceptúan aquellos locales, que debido a su uso, deban ser manifiestamente cerrados, así como los industriales.

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Los edificios tendrán una puerta de acceso desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 130 centímetros, con una altura que será mayor o igual a 211 centímetros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta

Los portales tendrán una anchura mínima practicable de 2 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 130 centímetros de luz.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a 120 centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a 140 centímetros.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local a la vía pública.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a 100 centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones debidas al uso o gran altura del edificio.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será igual en todo su recorrido.

Las escaleras de uso privado tendrán un ancho de al menos 60 centímetros.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños. La dimensión del peldaño facilitará la ascensión: la altura de tabica será igual o inferior a dieciocho centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte centímetros.

Si las puertas de ascensores abren al rellano no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 170 centímetros. Si las hojas de puerta abren hacia el interior de



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

los locales la anchura del rellano no será inferior a 125 centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo las situadas bajo rasante, que contarán con chimenea de ventilación, y las interiores a los locales. En edificios de hasta cuatro plantas se admitirá la iluminación cenital siempre que se resuelva la ventilación

En escaleras con iluminación cenital el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 50 centímetros.

*En edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), cuando se trate de instalar un ascensor con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad del inmueble, se permite tanto mantener el ancho de la escalera existente, como reducir su anchura libre, que deberá ser como mínimo igual o superior a ochenta (80) centímetros y a la anchura de cálculo conforme a la normativa vigente en materia de evacuación de ocupantes. Dicha reducción se permitirá siempre que se justifique la no viabilidad técnica o económica de otras alternativas y así lo apruebe el Ayuntamiento; no se den otros usos en el edificio, distintos de vivienda, que supongan una mayor ocupación o incremento del riesgo, y se dispongan las siguientes medidas complementarias de mejora de la seguridad:*

- *Un extintor portátil en cada planta de eficacia 21A-113B*
- *Instalación de alumbrado de emergencia y señalización de las vías de evacuación y de los elementos de protección contra incendios.*
- *Instalación de detección de incendios.*

*Además de realizar las obras necesarias para adecuar la escalera a las condiciones que marque la normativa anti incendios en función de la altura de evacuación.*

*No obstante, el proyectista deberá justificar, y describir en su caso, la necesidad o no de otras medidas de seguridad adicionales en función de las características concretas del edificio, así como establecer las limitaciones de uso, con conocimiento de la propiedad, que estime adecuadas, en función del grado de adecuación alcanzado.*

*En el caso de que se reduzca la anchura de pasillos. Dicha anchura no será inferior a 0,90m, siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación (apartado SI-3 del DBSI). En estos casos, así mismo, el proyectista deberá justificar la necesidad o no de otras medidas de seguridad adicionales.*

*Las citadas medidas mínimas que se han modificado, se ajustan a las establecidas en el CTE vigente y sus documentos de apoyo, en el momento de la redacción, sin perjuicio de que deberán ser aquellas*





MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

*que en cada momento fije la citada normativa en vigor, así como disponerse las respectivas medidas adicionales que en ellas se reflejen.*

Se podrá reducir la anchura de los pasillos y distribuidores de vivienda

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuenten con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

Cuando la diferencia de nivel en los accesos de personas sea salvada mediante rampas éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que pertenezcan, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras su anchura podrá reducirse hasta los sesenta centímetros.

En todos los edificios de uso público será de aplicación el decreto sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Las construcciones deberán cumplir las medidas de protección contra incendios que se establecen en la Norma Básica de la Edificación NEE CPI-9 1, y cuantas estuvieren vigentes en esta materia.

Todo local de uso no residencial deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que serán aprobadas por los servicios municipales.

## 2. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DOCUMENTO

El procedimiento de aprobación de este documento se ajustará a lo establecido en el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 Junio de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística y demás legislación vigente, para innovaciones en los planes de ordenación urbanística que afecten a determinaciones correspondientes a la ordenación detallada. No se cuenta con la excepción planteada en el artículo 152.2 del citado reglamento, dado que el PGOU de Alcazar de San Juan no cuenta con la identificación y distinción expresa de las determinaciones de Ordenación Estructural y Ordenación Detallada.

### **NORMAS URBANISTICAS**

La redacción definitiva de los artículos modificados es la siguiente:

#### **3.0.3.2.1. Obras en los edificios. Apartado e) Obras de reestructuración.**

e) Obras de reestructuración. Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando alteraciones en su morfología, ya incluyan o no otras actuaciones de las ya mencionadas.



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

En función del ámbito e intensidad de las obras se distinguen:

-Reestructuración parcial: cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas el edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega

a suponer la destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas en estas normas.

*También se considerarán obras de reestructuración parcial la instalación de ascensores. Cuando se trate de instalar un ascensor con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad de edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), no será considerado como aumento de edificabilidad, ocupación o volumen construido. Tiene la consideración de instalación de ascensor a efectos de este apartado, el conjunto del volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento. La instalación de ascensores, y en general, las obras de mejora de la accesibilidad podrán ser realizadas en edificios declarados en fuera de ordenación.*

*Las ubicaciones posibles de los ascensores, según su orden de preferencia, son las siguientes:*

- 1. Ascensor en el interior del edificio.*
- 2. Ascensor en patio exterior abierto, tanto a alineación de calle o a patio de manzana.*
- 3. Ascensor en espacio libre de edificación fuera de las zonas de retranqueos obligatorios.*
- 4. Ascensor en espacio propio pero dentro de las áreas de retranqueos obligatorios.*
- 5. Ascensor en patio interior cerrado.*
- 6. Ascensor en viario público.*



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

-Reestructuración total: cuando la obra afecta al conjunto del edificio llegando al vaciado del mismo; en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes especiales de protección, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de las fachadas no visibles desde la vía pública. La obra de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superan el de la situación originaria.

**3.1.2.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación: situación respecto a la alineación y los linderos, superficie máxima edificable, ocupación en planta baja, cuerpo volados, balcones y miradores.**

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Se señalarán asimismo los casos en que la edificación podrá sobresalir de la parcela.

Estas condiciones son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones del suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

Al efecto de situar correctamente el edificio en el solar se establece para cada ordenación una de las tres siguientes relaciones entre la alineación oficial y la edificación:

1. La edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación. Así será en todo el casco urbano, incluidas Las Barras, el Porvenir, el equipamiento escolar, Cinco Casas y Alameda de Cervera.

No se permitirán las plantas bajas diáfanos o porticadas. Sí se permitirán soportales siempre que los elementos verticales de apoyo no rebasen la alineación oficial de la calle y el ancho interior libre mínimo sea 2,5 metros.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados sobresaliendo de la alineación. Se admiten los miradores, acristalados en su totalidad o al menos en el 80% de la altura libre del piso, y con un saliente máximo a partir del cerramiento de fachada de 60 centímetros. Para los balcones, el saliente máximo será de 30 centímetros. Los balcones y miradores quedarán separados de las fincas contiguas al menos 60 centímetros.



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

Todo cerramiento, incluso provisional, de solares y parcelas deberá situarse en la alineación oficial. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos opacos de 2,5 metros de altura mínima, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y buena conservación. Quedan prohibidos los cerramientos de ladrillo hueco visto.

CUADRO GENERAL DE DIMENSION DE SALIENTES RESPECTO DE LA ALINEACION OFICIAL:

Elemento	Acera menor de 1 metro.	Acera no menor de 1 metro.
Jambaje de portal	10% ancho acera.	10% ancho acera
Umbral	Hasta jambaje.	10% ancho acera
Peldaño acceso	Hasta jambaje.	10% ancho acera
Toldos	3/4 acera.	3/4 acera.
Muestras	15 cm.	15 cm.
Banderines	75 cm.	75 cm
Rejas y cierres	10% ancho acera	10% ancho acera
Caja de cierre	5 cm	5 cm
Vitrina	No	15 cm

2. La edificación se situará obligatoriamente retranqueada de algún lindero cumpliendo las condiciones de cerramiento Generales y Particulares y entendiéndose por retranqueo la distancia mínima a que

debe situarse la edificación respecto de la alineación o de los linderos; se medirá perpendicularmente al lindero de referencia.

Así será en la zona de ordenación 1.1 (chalets residenciales); y en las áreas industriales del casco, que deberán retranquearse 5 metros del

lindero posterior; en el equipamiento deportivo, espacios libres, y zona de ordenación 4 (comercial)

3. La edificación se situará retranqueándose obligatoriamente de todos los linderos, cumpliendo las condiciones de cerramiento Generales y Particulares.

Es el caso del Polígono industrial Alces, dónde deberá retranquearse 5 metros del lindero frontal y 3 metros de los demás linderos; del polígono residencial Alces; de los equipamientos de la Vía de Ronda, dónde la edificación deberá retranquearse según las determinaciones del Plan Parcial; de los chalés de la Covadonga y otras edificaciones de la misma tipología, que deberán retranquearse 3 metros de cada lindero; de los equipamientos en espacios libres dónde la edificación se



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

retranqueará también 3 metros de cada lindero; de los equipamientos deportivos, en idénticas condiciones; del equipamiento sanitario; de las gasolineras, que deberán retranquearse 5 metros del lindero frontal y 3 metros del resto; y de las instalaciones de depósitos de Campsa, que estarán retranqueados al menos 10 metros de cada lindero.

*En edificios existentes con tipología de bloque abierto, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), la separación mínima a linderos o a la alineación oficial podrá ocuparse para la instalación de un ascensor adosado a la fachada de la edificación, siempre que la instalación se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias y que se justifique por imposibilidad de implantación en otra situación.*

*Cuando se trate de viviendas unifamiliares, la instalación del ascensor podrá ocupar la separación mínima a linderos o a la alineación oficial, siempre y cuando dicha instalación se separe una distancia mínima de dos (2) metros respecto a los linderos de las fincas colindantes y que se justifique por imposibilidad de implantación en otra situación.*

*Se podrá sobrepasar la alineación oficial interior, o la existente, para la instalación de ascensores en el patio de manzana, siempre y cuando se justifique la no viabilidad técnica o económica de un emplazamiento diferente, y así lo apruebe el Ayuntamiento.*

*Cumplirán con las siguientes condiciones:*

*- La instalación deberá separarse una distancia mínima de dos (2) metros respecto a los linderos de la finca donde se ubica.*

*- Para garantizar las condiciones de salubridad e higiene de cualquier pieza con huecos abiertos al patio de manzana, deberá quedar una distancia para luces rectas de al menos dos (2) metros y sesenta (60) centímetros de distancia oblicua entre el hueco de ventilación y el recinto de la instalación.*

*En casos justificados en los que sea inviable la colocación de elementos que mejoren la accesibilidad en el interior de la parcela se podrán ocupar superficies de acerado público, en calles, cuando se respete el itinerario accesible de la acera que se establezca en cada momento por la normativa al respecto. Justificándose que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados, condiciones de accesibilidad y seguridad del espacio exterior.*

*En cualquier caso, la solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad del edificio.*



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

*En ningún caso las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (por ejemplo, en las obras para la instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), deben reducir las condiciones de acceso de bomberos al edificio.*

Se entiende por superficie ocupable la superficie de parcela o solar sobre la que puede asentarse un edificio. Existen las siguientes limitaciones en la superficie ocupable:

Polígono industrial Alces:	máxima ocupación 80%
Equipamientos Vía de Ronda:	máx. Ocupación 75%
Arcas industriales en casco:	máx. Ocupación 80%
Chalés de La Covadonga:	máx. Ocupación 50%
Cooperativa agrícola La Unión:	máx. Ocupación 60%
Equipamiento Espacios Libres:	máx. Ocupación 5%
Equipamiento deportivo:	máx. Ocupación 50%
Equipamiento escolar:	máx. Ocupación 65%
Equipamiento polivalente:	máx. Ocupación 75%
Equipamiento Ronda Norte:	máx. Ocupación 75 %
Ampliación equipamiento sanitario:	máx. Ocupación 75%
Equipamiento La Tejería:	máx. Ocupación 25 %
Equipamiento múltiple Ferial:	máx. Ocupación 2%
Instalac. Depósitos Campsa:	máx. Ocupación 50%
Gasolineras:	máx. Ocupación 50%

#### **3.1.3.3. Condiciones higiénicas de los edificios: patios.**

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas, interiores de los edificios; será considerado como tal todo espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patio:

- Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto. Quedan prohibidos los patios abiertos, que se desarrollan en fachada, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y el privado.

- Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela, para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas. En el suelo de nueva ocupación se establecerá según criterios del planeamiento parcial o especial.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

- Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno. Quedan prohibidos.

La dimensión de los patios cumplirá las condiciones que se indican a continuación:

1 Anchura: es la medida de separación entre paramentos de fachada opuestos.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniforme sus dimensiones en toda su anchura, salvo que las incrementen.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los balcones y balconadas en patios de manzana.

*En patios de edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), se permite la instalación de ascensores, aunque la dimensión del patio quede reducida y no cumpla los mínimos establecidos en las NNUU, siempre y cuando se justifique la no viabilidad técnica o económica de un emplazamiento diferente, y así lo apruebe el Ayuntamiento.*

*En este caso, para garantizar las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio, deberá quedar una distancia mínima de 3 metros.*

*Cuando se trate de huecos de ventilación de cocinas, baños, pasillos o escaleras de acceso, se permite reducir la distancia del patio hasta donde sea estrictamente necesario.*

*En ambos casos, y como requisito para poder reducir según lo dispuesto anteriormente, el técnico deberá justificar y certificar que:*

*No se reducen los niveles de ventilación:*

- *No se podrá emplear el patio como fuente de entrada de aire para el sistema general de ventilación.*
- *Implementa un sistema de extracción en las cocinas que asegure 300m<sup>3</sup>/h*
- *Mejora la ventilación de los espacios que viertan al patio, a través de sistemas de ventilación mecánica que garanticen las condiciones de ventilación previas a la intervención*
- *Cuanto otros establezca la normativa en vigor*





MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

*No se reducen los niveles de iluminación:*

- *Dar un tratamiento translucido a las paredes del ascensor, de tal manera que se consigan niveles de iluminación similares a antes de la intervención, incluso utilizando, si fuera necesario para conseguir los citados niveles, medios como reflectores, heliostatos, etc. Garantizando siempre la privacidad de vistas entre la cabina del ascensor y las estancias que dan al patio.*
- *En caso de que las ventanas del patio den a escaleras, portales, elementos de comunicación comunes del edificio, se deberán disponer detectores de presencia para encendido automático de la iluminación a lo largo de dichos espacios.*
- *Cuantos otros establezca la normativa en vigor*

*En definitiva, el técnico deberá justificar que las condiciones de ventilación, salubridad e higiene, no se ven perjudicadas y que si así fuera, se toman las medidas correctoras correspondientes para tener unas condiciones similares a antes de la actuación. Deberá justificar también que se cumple con todo lo especificado en el CTE y documentos de apoyo, que se encuentre vigente en cada momento.*

2. Altura: se medirá hasta el más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

- e- La cota de referencia de la planta baja.
- f- La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura, con mínimo de 250 centímetros. Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será al menos de 12 metros cuadrados.

En otras tipologías edificatorias la dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que se abren a ellos, y de la altura H del patio. El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

Uso del local	Distancia mínima	
	En relación con la altura	Absoluta
Piezas habitables		
(Excepto cocinas)	H/3	3.3m
Cocinas	H/4	3m
Piezas no habitables, Escaleras y paramentos ciegos	H/5	3m

Las dimensiones correspondientes a H/3 y H/4 podrán reducirse respectivamente hasta H/4 y H/5, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro resulte multiplicada por el cociente entre la dimensión inicial del cuadro y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de 330 y 300 centímetros, respectivamente.

La forma del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces no podrán ser en ningún caso inferiores a tres metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera constituido.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1 metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que se abran huecos. Cualquier patio de parcela, salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona podrá ser cubierto con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20 % a la del patio.



**3.1.4. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios: agua energía, comunicación, evacuación, confort, aparcamientos y garajes en los edificios. Condiciones de seguridad.**

(...)

**Aparatos elevadores**

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, monta coches, así como, las escaleras mecánicas.

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 10,75 metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de un ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar un ascensor.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinarán en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

El acceso al ascensor de planta baja no estará a cota superior a 100 centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque del ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes con la escalera.

Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías, u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos Elevadores y Disposiciones Complementarias.

*En edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), la instalación de un ascensor deberá complementarse con todas las acciones que ser técnicamente posibles con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.*



**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019**

*Las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en la medida de lo posible, las fijadas en la Normativa vigente en materia de accesibilidad.*

*La solución constructiva del ascensor debe garantizar que no supone un aumento de carga incompatible con la resistencia actual de la estructura.*

*Cuando los ascensores son colindantes con recintos habitables o protegidos, pueden transmitir ruidos provocados por el propio funcionamiento del ascensor. Para evitarlo, los elementos de separación entre un ascensor y las unidades de uso deberían cumplir:*

- Cuando el ascensor no tenga cuarto de máquinas y las maquinaria esté dentro del recinto del ascensor, los elementos constructivos que separan un ascensor de una unidad de uso deberían tener un índice de reducción acústica, RA, mayor que 60 dBA.*
- Cuando no sea así, los elementos que separan un ascensor de una unidad de uso, deberían tener un índice de reducción acústica, RA mayor que 50 dBA.*

*Independientemente de que el ascensor sea o no colindante con viviendas, puede producirse una transmisión de ruido estructural a recintos alejados durante los periodos de funcionamiento del ascensor, especialmente en el arranque y la frenada. Para evitarlo, deberían cumplirse las especificaciones sobre ruido y vibraciones de instalaciones recogidas en el punto 3.3.3.5 del DB HR relativas al anclaje de los sistemas de tracción de los ascensores a las estructuras del edificio, la instalación de topes elásticos en las puertas y los relés de los cuadros de mandos (véase Guía de Aplicación del DB HR).*

*En el caso de no poder eliminar el desnivel desde el exterior del edificio al primer embarque del ascensor, y siempre que se justifique su imposibilidad por las características orográficas, estructurales, o de forma del edificio, se podrá optar por mantener esas condiciones o plantear soluciones alternativas tales como plataformas elevadoras o salva escaleras. No obstante, siempre existirán escaleras como recorrido alternativo al mecánico para la comunicación vertical.*

*Las plataformas elevadoras o salva escaleras deberán cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad.*

*Se deberán cumplir el resto de condicionantes que para este tipo de actuaciones establezca en cada momento la normativa en vigor.*



(...)

### **Condiciones de seguridad**

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Serán de aplicación a los edificios de nueva construcción y a los edificios en los que se realicen obras de acondicionamiento.

Toda edificación deberá estar señalada exteriormente para su identificación. Los servicios municipales deberán decidir el lugar donde situar el nombre de la calle y deberán aprobar la forma de señalar el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea tras atravesar un espacio libre privado colindante con el viario público al menos en cinco metros. Cuando la distancia que haya que atravesar sea superior a cincuenta metros será posible el acceso a la construcción por vehículos ambulancia.

En construcción entre medianeras todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso previsible la estancia de personas existirá al menos un hueco practicable a la calle o espacio público accesible. Se exceptúan aquellos locales, que debido a su uso, deban ser manifiestamente cerrados, así como los industriales.

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Los edificios tendrán una puerta de acceso desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 130 centímetros, con una altura que será mayor o igual a 211 centímetros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

Los portales tendrán una anchura mínima practicable de 2 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 130 centímetros de luz.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a 120 centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a 140 centímetros.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local a la vía pública.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a 100 centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones debidas al uso o gran altura del edificio.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será igual en todo su recorrido.

Las escaleras de uso privado tendrán un ancho de al menos 60 centímetros.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños. La dimensión del peldaño facilitará la ascensión: la altura de tabica será igual o inferior a dieciocho centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte centímetros.

Si las puertas de ascensores abren al rellano no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 170 centímetros. Si las hojas de puerta abren hacia el interior de los locales la anchura del rellano no será inferior a 125 centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo las situadas bajo rasante, que contarán con chimenea de ventilación, y las interiores a los locales. En edificios de hasta cuatro plantas se admitirá la iluminación cenital siempre que se resuelva la ventilación

En escaleras con iluminación cenital el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 50 centímetros.

*En edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), cuando se trate de instalar un ascensor con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad del inmueble, se permite tanto mantener el ancho de la escalera existente,*



MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

*como reducir su anchura libre, que deberá ser como mínimo igual o superior a ochenta (80) centímetros y a la anchura de cálculo conforme a la normativa vigente en materia de evacuación de ocupantes. Dicha reducción se permitirá siempre que se justifique la no viabilidad técnica o económica de otras alternativas y así lo apruebe el Ayuntamiento; no se den otros usos en el edificio, distintos de vivienda, que supongan una mayor ocupación o incremento del riesgo, y se dispongan las siguientes medidas complementarias de mejora de la seguridad:*

- *Un extintor portátil en cada planta de eficacia 21A-113B*
- *Instalación de alumbrado de emergencia y señalización de las vías de evacuación y de los elementos de protección contra incendios.*
- *Instalación de detección de incendios.*

*Además de realizar las obras necesarias para adecuar la escalera a las condiciones que marque la normativa anti incendios en función de la altura de evacuación.*

*No obstante, el proyectista deberá justificar, y describir en su caso, la necesidad o no de otras medidas de seguridad adicionales en función de las características concretas del edificio, así como establecer las limitaciones de uso, con conocimiento de la propiedad, que estime adecuadas, en función del grado de adecuación alcanzado.*

*En el caso de que se reduzca la anchura de pasillos. Dicha anchura no será inferior a 0,90m, siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación (apartado SI-3 del DBSI). En estos casos, así mismo, el proyectista deberá justificar la necesidad o no de otras medidas de seguridad adicionales.*

*Las citadas medidas mínimas que se han modificado, se ajustan a las establecidas en el CTE vigente y sus documentos de apoyo, en el momento de la redacción, sin perjuicio de que deberán ser aquellas que en cada momento fije la citada normativa en vigor, así como disponerse las respectivas medidas adicionales que en ellas se reflejen.*

Se podrá reducir la anchura de los pasillos y distribuidores de vivienda

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuenten con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

Cuando la diferencia de nivel en los accesos de personas sea salvada mediante rampas éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que pertenezcan, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras su anchura podrá reducirse hasta los sesenta centímetros.





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE



## ALCÁZAR DE SAN JUAN

### MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AGOSTO 2019

En todos los edificios de uso público será de aplicación el decreto sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Las construcciones deberán cumplir las medidas de protección contra incendios que se establecen en la Norma Básica de la Edificación NEE CPI-9 1, y cuantas estuvieren vigentes en esta materia.

Todo local de uso no residencial deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que serán aprobadas por los servicios municipales.

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN**

La presente modificación de planeamiento no requiere de Planos de información.

#### **CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO**

Esta modificación no afecta a las determinaciones del Catálogo de Suelo Residencial Público del Plan General vigente.

#### **CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Esta modificación no afecta a las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos.

#### **PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La presente modificación de planeamiento no requiere de Planos de Ordenación

Alcazar de San Juan Agosto 2019

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

EXCMO. AYTO ALCAZAR DE SAN JUAN  
LA ALCADESA

Fdo. Alberto Nueda Sanz

Fdo. Rosa Melchor Quiralte