

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL**

RESÚMEN

A. NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

- 1.1. Ámbito de Aplicación.
- 1.2. Período de vigencia.
- 1.3. Contenido.
- 1.4. Desarrollo.
- 1.5. Clasificación del suelo.
 - 1.5.1. Suelo urbano.
 - 1.5.1.1. Casco urbano.
 - 1.5.1.2. Zonas de transición y nuevos ensanches.
 - 1.5.1.3. Suelo con ordenación consolidada.
 - 1.5.2. Suelo urbanizable.
 - 1.5.3. Suelo no urbanizable.
- 1.6. Calificación de superficies.
- 1.7. Definiciones.
 - 1.7.1. Zona.
 - 1.7.2. sector.
 - 1.7.3. Polígono.
 - 1.7.4. Subpolígono.
 - 1.7.5. Sistemas generales.
 - 1.7.6. Sistemas interiores de Polígono.
 - 1.7.7. Núcleo poblacional.

B. NORMAS DE PROTECCIÓN.

CAPITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

- 2.1. Carreteras.
- 2.2. Energía eléctrica. Alta Tensión.
- 2.3. Protección de cauces públicos.
- 2.4. Protección de aguas para abastecimiento.
- 2.5. Protección de aguas en relación con vertidos industriales.
- 2.6. Contaminación atmosférica.
- 2.7. Ruidos y vibraciones.
- 2.8. Explosiones e incendios.
- 2.9. Vías pecuarias.

CAPITULO III.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS, LA AMBIENTACIÓN Y EL PAISAJE.

- 3.1. Proposición general.
- 3.2. Nuevas carreteras y vías de circulación.
- 3.3. Carreteras y explotaciones a cielo abierto.
- 3.4. Basureros y estercoleros.
- 3.5. Parajes pintorescos.
- 3.6. Protección a cauces y riberas de ríos.

C. NORMAS PARA REDACCIÓN DE PLANES Y PROYECTOS.

CAPITULO IV.- REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES Y ESPECIALES.

- 4.1. Condiciones generales.
- 4.2. Medio físico, medio humano, medio urbano y afecciones.
- 4.3. Desarrollo.
- 4.4. Uso, volúmen y equipamientos.
- 4.5. Ancho y perfiles de calles. estacionamientos.

CAPITULO V.- REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

- 5.1. Condiciones generales.
- 5.2. Abastecimiento de agua.
- 5.3. Evacuación de residuales y pluviales.
- 5.4. Suministro de energía eléctrica.
- 5.5. Alumbrado público.
- 5.6. Pavimentación.
- 5.7. Plantaciones.
- 5.8. Otros servicios.

CAPITULO VI.- REDACCIÓN DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

- 6.1. Normas generales.
- 6.2. Condiciones generales de edificabilidad y volúmen. Terminología.
 - 6.2.1. Parcela y parcela mínima.
 - 6.2.2. Solar.
 - 6.2.3. Alineación oficial de la calle.
 - 6.2.4. Alineación de fachada.
 - 6.2.5. Alineación interior.
 - 6.2.6. Dimensión del solar.
 - 6.2.7. Ocupación máxima del solar.

- 6.2.8. Edificabilidad cúbica y superficial.
- 6.2.9. Densidad de viviendas.
- 6.2.10. Densidad neta.
- 6.2.11. Densidad bruta.
- 6.2.12. Altura de edificación.
- 6.2.13. Altura de paso.
- 6.2.14. Tipos de edificación.
- 6.3. Condiciones generales de uso.
 - 6.3.1. Uso viviendas.
 - 6.3.2. Uso comercio.
 - 6.3.3. Uso industria.
 - 6.3.4. Uso público o semipúblico.

D. NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN.

CAPITULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

- 7.1. Condiciones formales.
- 7.2. Condiciones higiénicas.
- 7.3. Condiciones estéticas.
- 7.4. Condiciones de seguridad.
- 7.5. Condiciones de uso de la infraestructura urbana.
- 7.6. Procedimiento para la tramitación de licencias de obra, concesiones y ejecución de las mismas.

CAPITULO VIII.- NORMAS PARTICULARES DE ZONAS, POLÍGONOS Y SECTORES.

- 8.1. División en zonas.
- 8.2. Normas urbanísticas particulares para casco urbano.
- 8.3. Normas urbanísticas particulares para zonas de transición.

- 8.4. Normas urbanísticas particulares para nuevos ensanches.
- 8.5. Normas urbanísticas particulares para equipos y servicios.
- 8.6. Normas urbanísticas particulares para zonas industriales.
- 8.7. Normas urbanísticas particulares para espacios libres.
- 8.8. Normas urbanísticas particulares para reserva residencial.
- 8.9. Normas urbanísticas particulares para suelo no urbanizable.

CAPITULO IX.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN CONJUNTOS Y EDIFICIOS
DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

A.- NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento General regirán y serán, por tanto, de aplicación obligatoria para todas las actuaciones arquitectónicas y urbanísticas (edificaciones y urbanizaciones) tanto privadas como

públicas, que se pretendan realizar en el Término Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real) desde el momento de la publicación de su Aprobación Definitiva.

1.2.- PERIODO DE VIGENCIA.

El período de vigencia durará hasta la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio.

1.3.- CONTENIDO.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento General del Término Municipal de Valdepeñas se integran de los siguientes documentos:

1ºA.- Normas urbanísticas (de proyectos de edificación y Proyectos de Ordenación de Planes Parciales y Especiales).

1ºB.- Condiciones del planeamiento en relación a usos y volúmenes de las distintas zonas.

2º.- Planos de zonificación a escala 1/4.000 y 1/2.000.

1.4.- DESARROLLO.

El cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales o Especiales, de Proyectos de Urbanización y de Estudios de Detalle en los sectores o polígonos en que así se establezca a través de sus normas específicas.

1.5.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El terreno que ocupa el Término Municipal, se clasifica en su conjunto en las siguientes aéreas:

- Suelo urbano.

- Suelo urbanizable.

- Suelo no urbanizable.

Tal y como se define en el Título II.- Régimen urbanístico del suelo Capítulo I.- Clasificación del suelo de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana y en los Artículos 20 al 28 del Reglamento de Planeamiento de la referida Ley.

1.5.1. Suelo urbano.- Está constituido por las siguientes superficies:

1.5.1.1. Casco urbano.-

Constituido por los polígonos que se señalan en los planos de zonificación, cuya delimitación se justifica por corresponder al área central del actual casco urbano o núcleo primitivo de la población.

1.5.1.2. Nuevos ensanches y zonas de transición.-

Constituido por suelo urbanizado o parcialmente urbanizado, sujeto al régimen de tipología previsto en las Normas que puede ser desarrollado directamente o, en su caso, previa redacción del oportuno Estudio de Detalle, Plan Especial de Reforma Interior o Proyecto de Urbanización.

1.5.1.3. Suelo con ordenación consolidada.-

Constituido por los polígonos que se señalan en los planos de zonificación, cuya distinción no se justifica por corresponder a una tipología de edificación que se ha consolidado en el transcurso del tiempo.

1.5.2. Suelo urbanizable.-

1.5.2.1.- Está constituido por aquellos sectores cuya calificación y desarrollo exigen la previa redacción de Plan Parcial, bien por carecer de urbanización, o por las especiales características de zonificación. Hasta el momento de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, se mantendrá la calificación de suelo rústico y serán de aplicación las normas de éste.

1.5.2.2.- Constituido por las superficies definidas en los planos de zonificación, destinadas a la protección de comunicaciones, paisajes, ambientes, etc., y las cuales se califican y desarrollarán, en su caso, mediante la redacción y aprobación de los Planes Especiales correspondientes.

1.5.3. Suelo no urbanizable.- Comprende las superficies del Término Municipal no detalladas en las categorías anteriores y que constituyen la reserva de Suelo Rústico.

1.6.- CALIFICACIÓN DE SUPERFICIES.

Dentro de esta clasificación de suelo, la calificación de superficie se ajustará, en su caso, a las definiciones siguientes:

- a) Viales
- b) Zonas verdes.
- c) Terrenos destinados a edificaciones públicas.
- d) Terrenos destinados a edificaciones privadas.
- e) Suelos de protección de infraestructuras.

1.7.- DEFINICIONES.

A los efectos de estas Normas, se entenderán aplicables los conceptos siguientes:

1.7.1. Zona.- Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y uso del suelo a efectos de distribución de estos.

1.7.2. Polígono.- Superficie definida por un tratamiento homogéneo en lo que se refiere a condiciones de tramitación del planeamiento y ejecución urbanística.

1.7.3. Sector.- Superficie definida en los planos de zonificación como unidad mínima de redacción de Planes Parciales y, salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas Normas, de reparto de cargas a efectos de actuación urbanística.

1.7.4. Subpolígono.- Unidad resultante del fraccionamiento de polígonos a efectos de ejecución y urbanización.

1.7.5. Sistemas generales.- Se entiende con este término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del Municipio.

1.7.6. Sistemas interiores de Sectores y Polígonos.- Se refiere al conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento previstos en los Planes Parciales de tramitación preceptiva en los Sectores del suelo urbanizable a que se refiere el Capítulo IV de estas Normas y, en su caso, a los Planes Especiales de reforma Interior y Estudios de Detalle.

1.7.7. Núcleo poblacional.- Afecta fundamentalmente al suelo no urbanizable y está determinado por un conjunto humano con actividades y usos residenciales y/o industriales y/o de servicios que requieran una societaria demanda, total o parcial, de servicios e infraestructura.

Las medidas encaminadas a evitar su formación en suelo no urbanizable serán las siguientes:

- La forma de la parcela ha de ser tal que pueda quedar inscrito en la misma un círculo de 50 mts. de diámetro.

- Un círculo de 100 mts. de radio con centro en el de gravedad de la planta de la construcción de nueva licencia no podrá incluir más de dos edificaciones (incluida la solicitada).

- La ocupación máxima de la parcela será de un 4%.

- La edificabilidad será de 0,04 m²/m² y no mayor de 600 m². de superficie total construida.

- La altura máxima será de 2 plantas o 7,00 mts. de altura.

- Los retranqueos, siempre que no exista acuerdo en contrario, con los colindantes serán de 15 mts. a cualquier linde.

B.- NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

2.1.- CARRETERAS.

Son las definidas en la vigente ley de Carreteras (BOE 17-Mayo-77 (Rf. 1.047)

2.2.- ENERGÍA ELÉCTRICA. ALTA TENSIÓN.

La servidumbre de paso de energía eléctrica A.T. no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Línea de Alta Tensión de 23 de Noviembre de 1.968:

- Edificios y construcciones : $3,3 + U/100$ mts. con un mínimo de 2,00 mts., siendo U la tensión de kilowatios.

- Parque, árboles y masas de arbolado: $1,5 + 1/10$ mts. con un mínimo de 2,00 mts., siendo U la tensión en kilowatios.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el conjunto de estas distancias la situación respectiva que puedan alcanzar.

2.3.- PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS.

Las construcciones y urbanizaciones proyectadas en los márgenes de los ríos, lagos naturales o artificiales y arroyos, precisarán el deslinde de las zonas de salvamento con arreglo a las disposiciones vigentes, sin que pueda expedirse ninguna licencia de obras a falta de tal requisito.

En todas las urbanizaciones que linden con las áreas indicadas, la zona de servidumbre de salvamento de 20 metros medida desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados, deberá destinarse a espacio libre de uso público. En el caso de predios particulares será necesario para edificar en esta zona, la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo como requisito previo a la Licencia, y con independencia de las autorizaciones administrativas que correspondan.

En las urbanizaciones con linderos a cauces públicos, la zona de uso público será computada en la superficie de área verde pública obligatoria, que siempre que las necesidades del planeamiento lo permitan, deberá estar colindante con ella.

2.4.- PROTECCIÓN DE AGUAS PARA ABASTECIMIENTO.

La instalación de nuevas actividades, insalubres nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público y privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces. Los mismos requisitos serán exigidos respecto de las que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

2.5.- PROTECCIÓN DE AGUAS EN RELACIÓN CON VERTIDOS INDUSTRIALES.

Las explotaciones intensivas agropecuarias y las instalaciones industriales nocivas, deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar.

2.6.- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

(Ley 38/1.972 de 22-12-72). Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Artículo 3º del Reglamento de Actividades molestas, nocivas o peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961), sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia adecuada del núcleo más próximo de población agrupada, y habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias de edificación y apertura y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

2.7.- RUIDOS Y VIBRACIONES.

En los edificios residenciales, locales comerciales y locales públicos en general, no podrán instalarse equipos de motores fijos, cualquiera que sea su potencia sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalaciones de grupos electrógenos de reserva instalados en los teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Se tomará como base el nivel sonoro máximo admitido para las industrias que puedan ubicarse en zonas residenciales.

2.8.-EXPLOSIONES E INCENDIOS.

En este apartado se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente al respecto.

2.9.- PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS, CAÑADAS Y VEREDAS.

Las vías pecuarias correspondientes al Término Municipal de Valdepeñas sujetas a Normas de protección son, según Proyecto de Clasificación de ICONA aprobado por O.M. de 21-10-1.957, las siguientes:

- Cañada Real de Cuenca o Soriana.
- Colada de Pozarrancones.
- Cordel de Santiago.
- Cañada de los Serranos.
- Cordel del Pozo de la Serna.
- Abrevadero del Pozo del Madero.

En ellas son de aplicación las Normas de protección contenidas en la legislación vigente.

CAPITULO III.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS. LA AMBIENTACIÓN NATURAL Y EL PAISAJE.

3.1.- PROPOSICIÓN GENERAL.

Por la Corporación Municipal y demás organismos competentes no será concedida licencia a todo Plan, Proyecto o Acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación (trazado de infraestructura, repoblaciones forestales, explotaciones de canteras, grandes industrias, etc.), que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural, o introduzca cambios

importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias de su actividad, previo a la licencia a otorgar por el Ayuntamiento y Comisión Provincial de Urbanismo.

3.2.- NUEVAS CARRETERAS Y VIAS DE CIRCULACION.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser tratados de forma tal que no alteren el paisaje.

En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

3.3.- CANTERAS Y EXPLOTACIONES A CIELO ABIERTO.

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc. de la zona. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y flora.

Los vertederos se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montañas o acumulación en valles. En todo caso se harán estudios que demuestren que no alterarán las escorrentías naturales de los terrenos ni varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona.

3.4.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada y peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas.

Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada.

3.5.- PARAJES PINTORESCOS.

a) No se autorizará obra o construcción alguna en estos parajes que no armonice con la morfología del paisaje, cuidando que las tapias o paredes se construyan según la costumbre del lugar.

b) No se permitirá la plantación de aquellas especies arbóreas que no armonicen con la que constituye la flora típica de la zona.

c) Se restringirá el pastoreo dentro de la zona, así como la construcción que por su diseño o materiales no armonice con el paisaje.

d) Se velará por el ornato de la zona, prohibiendo se coloquen avisos o anuncios de clase alguna, se graben o escriban nombres e inscripciones en los árboles, en los edificios y en las rocas, con excepción de aquellos rótulos o indicadores que sirvan de orientación o guía a sus visitantes y hayan sido previamente autorizados por el órgano competente. El tendido de líneas aéreas de cualquier tipo, se realizará de forma que no perjudique el paisaje, y mediante estudios previos en este sentido y correspondiente autorización.

La defensa y protección debe abarcar asimismo a las siguientes zonas forestales:

- Montes existentes en las cabeceras de las cuencas alimentadoras de sistema de abastecimiento de los núcleos habitados.

- Los que en su estado actual o repobladas sirvan para regular eficazmente las grandes alteraciones del régimen de las aguas llovidas.

- Las que eviten desprendimientos de tierras o rocas, y sujeten o afirmen los suelos sueltos, defiendan las áreas pobladas, cultivos, canalizaciones o vías de comunicación o impidan la erosión de suelos.

- Montes que saneen parajes.

- Zonas de especies nobles, de crecimiento lento, de productos de elevado precio o de utilización o aprovechamiento especial.

e) En todas las zonas anteriormente citadas, se prohibirá cualquier tipo de edificación, a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquellas que acondicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin a proteger.

f) No se procederá a la corta de arbolado, a excepción de aquellos montes que son objeto del aprovechamiento racional en este sentido.

3.6.- PROTECCIÓN A CAUCES Y RIBERAS DE RIOS.

Respecto a la repoblación de márgenes deberá tenerse en cuenta la Ley de 18 de octubre de 1.941, sobre repoblación de riberas y arroyos.

Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva de matorral o herbácea de las orillas y márgenes de aguas públicas.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad biogénica del medio.

C.- NORMAS PARA REDACCIÓN DE PLANES Y PROYECTOS

CAPITULO IV.- REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES Y ESPECIALES.

4.1.- CONDICIONES GENERALES.

4.1.1.- Los Planes Parciales y Planes Especiales de reforma Interior serán estudiados de acuerdo con las características asignadas en el plano de zonificación y normativa de Sectores y Polígonos.

4.1.2.- La redacción y tramitación de los mismos se ajustará a lo prevenido en los artículos correspondientes de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

4.1.3.- Cuando sean de iniciativa particular, se someterán al régimen de compromisos y garantías previstos por la Ley del Suelo.

4.1.4.- El ámbito de aplicación de los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior será, como mínimo, de un sector o polígono competo de los definidos en los planos de zonificación de estas Normas.

4.1.5.- El contenido de los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y el incumplimiento de los plazos previstos en el preceptivo Plan de Etapas, será lugar automáticamente a la revisión de la Calificación del Suelo por el Órgano Urbanístico competente.

4.2.- MEDIO FÍSICO, MEDIO HUMANO, MEDIO URBANO Y AFECCIONES.

Para el eficaz cumplimiento de la Norma 4.1.4. y 4.1.5. en la redacción de los Planes Parciales y Planes especiales de Reforma Interior deberá tenerse en cuenta, en la medida de lo necesario en cada caso, los puntos a que se refiere esta Norma y los artículos 4.2 a 4.5.

a) Medio físico:

- Relieve (entorno, altimetría, hipsometría , clinometría, líneas de acceso).
- Agua (red de drenaje natural, régimen de los cursos de agua, zonas inundables, zonas húmedas o mal drenadas, abastecimiento).
- Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura, humedad y nivel freático, reacción química, contenido y profundidad del humus).
- Clima (temperatura, precipitaciones, dirección y velocidad de vientos, meses infra y sobre calentados, contaminación, laderas y depresiones calientes o frías, áreas expuestas o abrigadas, reflexión del calor, circulación del aire, collados ventosos, obstrucciones del soleamiento, nieblas o contaminaciones persistentes).
- Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas, censo de arbolados existentes según su porte, copa y diámetro de tronco).
- Usos del suelo (tipología y modelos de usos, suelos incultos o en estado de abandono).
- Panorama (fondos visuales, horizontales, siluetas, vistas a conservar y a cerrar hacia y desde el sitio, rasgos y elementos importantes del panorama, áreas de interés paisajístico).

b) Medio humano:

- Desarrollo histórico (condicionantes para el futuro).
- Población y empleo (características de la población esperada)
- Actividades económicas (estructura de actividades, mercado inmobiliario y del suelo, volúmen de actividad, condiciones locacionales).
- Aspectos sociológicos (problemas, déficit).
- Recursos financieros (inversiones previstas).

c) Medio urbano:

- Usos del suelo (actividades, vivienda, servicios y equipo, relaciones entre usos, tráfico, tamaño y configuración de las parcelas, edificabilidades del hecho, estructura de la propiedad, terrenos sin edificar, valores del suelo).

- Edificaciones (emplazamiento, uso, volúmen, altura, tipología, sistema constructivo, edad, higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles).

- Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda-trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones).

- Equipo y servicios (administrativo, escolar, sanitario, comercial, redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio).

- Escena Urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficies envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental).

d) Afecciones:

Planes, Normas, Proyectos, áreas de servidumbre o protección, etc.

4.3.- DESARROLLO.

4.3.1.- A partir de los datos e informaciones recogidas, se analizarán los principales factores e influencias que afecten al área a ordenar, estableciendo el alcance de los condicionantes naturales e infraestructuras que, junto con el programa urbano de necesidades han de ser tenidos en cuenta para la redacción del Plan Parcial o Plan especial de Reforma Interior.

Sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de lo establecido en la Ley del suelo, estos planes desarrollarán los siguientes aspectos:

a) Zonificación:

- Determinación de usos y su cuantificación.
- Interrelación de usos.
- Transformación de la edificación.
- Localizaciones para equipo y servicios.
- Carácter público o privado de las superficies.

b) Trazado de viales:

- Trenzado de relaciones de tráfico.
- Red para tráfico rodado, según sea público o privado.
- Correspondencias con el transporte público.
- Localizaciones, con capacidad y extensión para aparcamientos.
- Red de itinerarios de peatones.
- Zona de accesibilidad limitada.

c) Concepción espacial:

- Conservación o creación del marco urbano.
- Edificios y elementos naturales a conservar.
- Tratamiento de calles, plazas y espacios públicos.
- Superficies envolventes (alineaciones, fachadas, arbolado).
- Relaciones espaciales (vistas, transparencias, puntos focales).
- Tipología de edificaciones (formas, desarrollo en altura, articulación).
- Zonas con diferentes condicionamientos estéticos.

d) Equipamiento social:

- Detección de déficits existentes y medidas correctoras.
- Previsión de posibles conflictos generados por la actuación.

e) Sistema de ejecución:

- Forma de gestión según tamaño, clase de actuación y promoción.
- Plan de etapas espacio-temporales.
- Medios económicos-financieros, con estimación de costes por etapas y fuentes de financiación.

4.4.-USO, VOLÚMEN Y EQUIPAMIENTO.

4.4.1.- Las condiciones de uso y volúmen de la edificación permitida en los correspondientes Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior que en su caso hayan de desarrollar estas Normas Subsidiarias, se ajustarán a las previsiones máximas y mínimas establecidas en el Cuadro de Condiciones Generales.

4.4.2.- En materia de equipamiento correspondiente a sistemas interiores de sector o polígono, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo para estos planes. Los porcentajes resultantes incrementarán las previsiones contenidas en estas Normas en cuanto a equipamiento para sistemas generales.

4.5.- ANCHO Y PERFILES DE CALLES. ESTACIONAMIENTOS.

4.5.1.- El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles se establecerán de acuerdo con la función y velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario.

Las secciones mínimas entre cerramiento serán las siguientes:

- Aceras peatonales en fachada de los edificios.

Calles peatonales	1,00 - 1,40 mts.
Calles peatonales (inclinación máxima 10%)	3,00 - 4,00 mts.
Calles colectivas (inclinación máxima 8%)	6,00 - 8,00 mts.
Arterias principales (inclinación máxima 6%)	10,00 - 14,00 mts.
Calles industriales (inclinación máxima 6%)	16,00 - 22,00 mts.

Las previsiones anteriores, en lo que respecta a secciones mínimas podrán ser reducidas siempre que tal modificación responda a razones debidamente justificadas.

4.5.2.- En los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior, se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas en el interior de las mismas, será la siguiente según uso:

- Zonas de vivienda	plaza cada vivienda ó 100 m2. de edificación residencial.
- Zonas cívico-comerciales	1 plaza cada 50 m2. construidos.
- Locales de reunión	1 plaza cada 10-20 localidades.
- Hoteles y residencias	nº de vehículos igual al 80% del nº de habitaciones.
- Edificios hospitalarios o asistenciales	1 plaza cada 6 camas.
- Zonas industriales	1 plaza cada 10 empleados ó 150 m2. construidos.
- Otros usos	A justificar.

CAPITULO V.- REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

5.1.- CONDICIONES GENERALES.

5.1.1.- Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación del suelo no urbanizado, como desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, de estas Normas Subsidiarias cuando no sea preceptiva la redacción de Plan Parcial o el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización a que se refieren las Normas contenidas en 5.1.3. - 5.1.4. y los artículos 5.2. a 5.8.

5.1.2.- La tramitación se ajustará a lo dispuesto en la Ley del suelo y Reglamento de Planeamiento de la misma.

Los proyectos vendrán suscritos por técnicos competentes y visados en el Colegio Profesional correspondiente.

Cuando sean de iniciativa particular, además de lo anterior se someterán al régimen de compromisos y garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

5.1.3.- Contendrán los servicios urbanos mínimos exigibles siguientes:

Abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica, pavimentación de viales y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse los accesos para que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

Se exigirá un servicio de recogida o destrucción de basuras en aquellas zonas a las que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

5.1.4.- En los Pliegos de Condiciones Económico-Facultativas, deberán fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de ellas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes para la comprobación de la calidad especificada y su buen funcionamiento.

5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario se realizará considerando los valores siguientes mínimos:

- 1.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- 2.- Agua para riegos, piscinas y otros usos, a tenor de las características de la ordenación.
- 3.- Agua para zonas industriales, con un mínimo de 50 litros/habitante/día más el consumo específico de la industria a instalar.

En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

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

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación municipal.

5.3.- EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES.

Se exigirá, en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación.

En desarrollos de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a cauces naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a algún cauce abierto público, deberá preverse la correspondiente estación depuradora ubicada con anterioridad a dicho vertido y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Sólo se admitirá el uso de fosas sépticas en aquellas edificaciones ubicadas en suelo rústico. Las urbanizaciones actuales que no dispongan de red de saneamiento deberán construirla en el plazo máximo de cinco años.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50 - 3,00 m/seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m3. para las alcantarillas de 0,30 mts. y de 1 m3. mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 mts.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 mts. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 mts.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

5.4.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI. BT.010 y el grado de electrificación deseada para las viviendas.

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

- Sectores y Polígonos residenciales:

nº de acometidas conectadas	coeficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,85
4	0,80
5	0,75
6	0,70
7	

- Sectores y Polígonos Industriales:

nº de parcelas suministradas desde el mismo Centro de transformación	coeficiente de simultaneidad
1 - 2	1
3 - 4	0,95
5 - 6	0,90

7 - 8	0,85
9 - 10	0,80
11 - 12	0,75
13	0,70

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán, preferiblemente, subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones unidas y alturas superiores a tres plantas o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2,5 MW/km².

En las urbanizaciones que actualmente no satisfagan esta obligación, se realizarán las obras necesarias para cumplirla en un plazo de cinco años. En su defecto, se redactará un programa para el paso de red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Los centros de transformación de carácter privado, se ubicarán sobre terrenos de propiedad privada, y sólo se admitirán en zonas públicas en las urbanizaciones ya existentes y aquellos casos en que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

5.5.- ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación.

Nivel técnico (valores mínimos en servicio).

	TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
	Adecuado	Exigencias	Exigencias	Zonas
Parámetros Iluminancia	Conductores Recomendable 30 lux Admisible 20 lux	Seguridad 12 lux	Peatones 8 lux	Exclusivas 5 lux
Uniformidad min/med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionada	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K
Rendimiento				

(*) según "Normas e instrucciones para alumbrado urbano" M.V. 1.965

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia y larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen en lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán subterráneas, excepto en el caso que se utilizan como soportes brazos murales, en áreas de casco urbano de estrechas vías de circulación donde el tendido adoptará una solución acorde con las fachadas de las edificaciones por las que discurre, disimulando al máximo su presencia.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, las establecidas por la compañía suministradora siempre que no contradiga ningún capítulo de estas normas.

5.6.- PAVIMENTACIÓN.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

En las calles de interés histórico y arquitectónico del casco urbano antiguo o pintoresco de las áreas periféricas, se emplearán los pavimentos tradicionales a base de enlosado de piedra.

En las demás calles, las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, y queden eliminados al máximo los obstáculos físicos para el tránsito de personas minusválidas.

5.7.- PLANTACIONES.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

5.8.- OTROS SERVICIOS.

Habrá de estudiarse la previsión de un sistema de recogida de basuras, que sirva de base a la organización del servicio municipal pertinente.

Para el cálculo de su volúmen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,50 kg/habitante/día, equivalente a un volúmen medio de un litro/kg.

CAPITULO VI.- REDACCIÓN DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

6.1.- NORMAS GENERALES.

6.1.1.- Los Proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma   de nueva planta, se ajustarán, en cuanto a forma y contenido, a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritas por técnico competente y con visado del Colegio Profesional correspondiente.

6.1.2.- Las Licencias de construcción a que se refiere la Ley del Suelo, caducarán a los 6 meses de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado, como mínimo, una parte de obra que corresponda al 15% del presupuesto aprobado.

6.2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y VOLÚMEN. TERMINOLOGÍA.

6.2.1. Parcela y parcela mínima.- Se llama parcela al lote de terreno apto o no para la edificación según ordenación aprobada.

Parcela mínima, es la menor superficie de parcela admisible. Su edificabilidad se computará descontado, en su caso, la superficie de cesión obligatoria.

6.2.2. Solar.- Superficie de suelo apta para la edificación que ha de cumplir las normas de urbanización.

6.2.3. Alineación oficial de la calle.- Límite entre los espacios públicos destinados a vías o plazas y las parcelas o solares de propiedad pública o privada.

6.2.4. Alineación de fachada.- Límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las edificaciones.

6.2.5. Alineación interior.- Límite de la profundidad máxima de los edificios que define un espacio libre interior (patio de manzana) o marca el retranqueo que respecto al fondo del solar debe mantener el edificio.

6.2.6. Dimensión del solar.- La superficie (o longitud de fachada o fondo) mínima admitida.

6.2.7. Ocupación máxima del solar.- Porcentaje máximo ocupado en planta por la edificación, relativa a la superficie total del mismo.

6.2.8. Edificabilidad cúbica y superficial.- Es la relación entre la superficie construida o volumen construido, expresadas en metros cuadrados o metros cúbicos, de edificación, respectivamente, y la superficie de la parcela o polígono expresada en metros cuadrados, en el bien entendido que ambos conceptos son equivalentes por definir la edificabilidad como "coeficiente de techo m^2t/m^2s " en la que 1 m^2t siempre corresponderá a 3 m^3 .

6.2.9. Densidad de viviendas.- Número máximo de unidades de viviendas por hectáreas de parcela o polígono.

6.2.10. Densidad neta.- Es la aplicada sobre la superficie estricta de la manzana (o supermanzana), incluyéndose en esta accesos y viales interiores, estacionamientos privados de las viviendas, zonas ajardinadas privadas o semiprivadas.

6.2.11. Densidad bruta.- Es la aplicada sobre el sector urbanístico o polígono.

6.2.12. Altura de la edificación.- Es el número de plantas o distancia en vertical existente entre el nivel de la acera o terreno (en el punto medio de la línea de fachada) hasta el nivel superior del forjado de la última planta en su encuentro con el plano de fachada. En las calles con declive, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud; si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

Se establece como altura mínima de edificación, la correspondiente a la construcción de una planta menos (3,00 mts.) de la altura máxima permitida.

6.2.13. Altura de piso.- Distancia en vertical existente entre el nivel del suelo y el del techo.

6.2.14. Tipos de edificación.- Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

- *Edificación aislada (AS)*: Es la situada, en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde vía pública.

- *Edificación agrupada (AG)*: Es la situada, en parcela independiente, en continuidad con otra edificación.

- *Edificación en manzana cerrada densa (MD)*: Es la que ocupa todo el frente de las alineaciones de las calles que contornean la manzana y dispone únicamente de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación.

- *Edificación en manzana cerrada con patios de manzana (MM)*: Es la que ocupa todo el frente de las alineaciones de las calles que contornean la manzana y sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

- *Edificación abierta (AB)*: Es la edificación en bloques aislados con o sin patios cerrados, aislados o pareados, y bloques en H, aislados o pareados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados.

- *Edificación exenta (EX)*: Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

- *Edificación de vivienda unifamiliar (VU)*: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro con acceso privado y es para uso exclusivo de una familia.

- *Edificación de vivienda colectiva (VC)*: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes, para todas ellas.

6.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

6.3.1. Uso de vivienda.-

Contemplándose las siguientes categorías:

- Categoría 1º (C-1): Edificación de vivienda unifamiliar.

- Categoría 2º (C-2): Edificación de vivienda colectiva.

6.3.2. Uso de industria.-

Por su ubicación, se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1 (S-1): En edificios de viviendas.

- Situación 2 (S-2): En edificios o naves independientes en zonas residenciales.

- Situación 3 (S-3): En zonas o polígonos completos (Zona Industrial)

- Situación 4 (S-4): Exterior al perímetro urbano.

Por su actividad los siguientes tipos:

- Tipo 1 (T-1): Pequeños talleres de artesanía (compatibles con la vivienda).
- Tipo 2 (T-2): Talleres e industrias de servicio (industria incómoda para la vivienda).
- Tipo 3 (T-3): Almacenes industriales.
- Tipo 4 (T-4): Gran industria (incompatible con la vivienda).
- Tipo 5 (T-5): Industria agropecuaria.

Dado que no es conveniente la separación brusca y absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni tampoco posible conseguirlo dado la estructura de usos de suelo urbano, se regulan a continuación estos usos industriales en sus distintos grados de tolerancia o incompatibilidad en función de lo especificado anteriormente.

6.3.3. Uso público o semipúblico en equipamiento y servicios.-

Contemplándose las siguientes categorías:

- Categoría 1º (C1): Administrativo.
- Categoría 2º (C2): Cultural.
- Categoría 3º (C3): Religioso.
- Categoría 4º (C4): Beneficio sanitario.
- Categoría 5º (C5): Hotelero.
- Categoría 6º (C6): Espectáculo.
- Categoría 7º (C7): De relación.
- Categoría 8º (C8): Deportivo.
- Categoría 9º (C9): Servicios.
- Categoría 10º (C10): Comercial.

D.- NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN

CAPITULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

7.1.- CONDICIONES FORMALES.

7.1.1. Generalidades.-

7.1.1.1. Solar edificable.-

Se considera solar edificable el que cumple las condiciones especificadas en cada zona, sirviendo como ejemplo de aplicación las que se determinen en la Norma 8.2.4. correspondiente a casco urbano.

“Aquel que tenga una longitud mínima de fachada de 6,00 mts. y un fondo mínimo de 10,00 mts. y cuya planta pueda contener un rectángulo de 6,00 x 9,00 mts. colocado de tal forma que su lado menor se apoye en la línea de fachada, si ésta es recta o que sea paralelo a la recta que une los dos extremos de la fachada, si la citada es curva o quebrada”.

“El mínimo estrechamiento consentido será de 4,00 mts.”

“La inclinación máxima permitida para las lindes de medianerías con los solares contiguos, será de 20° sexagesimales respecto de la normal a la alineación de fachada en solares procedentes de nueva parcelación y 30° sexagesimales para los ya existentes”.

7.1.1.2. Solar no edificable.-

Los solares enclavados entre dos o más construcciones permanentes, que sean menores que el solar mínimo, se declararán no edificables, y se destinarán a ampliación de las fincas colindantes.

7.1.1.3. Cesión de parcelas para viales.-

Los propietarios vendrán obligados a la cesión gratuita de terrenos para viales, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

7.1.2. Alineaciones y rasantes.

7.1.2.1. Alineaciones oficiales.

Todas las alineaciones de las calles serán objeto de redacción de Proyecto promovido por el Ayuntamiento y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Estas alineaciones se recogerán en el futuro Plan general de Ordenación.

Las fincas que se encuentren afectadas por la nueva alineación establecida se calificarán de:

a) Fincas fuera de línea.- Cuando la alineación oficial corta el solar y el terreno que resta es de cesión para vía pública.

b) Fincas remetidas de línea.- Cuando la alineación oficial quede fuera de la línea y el terreno que se delimita entre ambos es apropiable. Sólo se permitirán obras de estricto mantenimiento y conservación sobre las fincas que se encuentren en ambos casos.

7.1.2.2. Fijación de rasantes.

Quedan establecidas en los correspondientes proyectos de urbanización de viales.

7.1.2.3. Aceras.

Las construcciones de acerados están reguladas en los correspondientes proyectos de urbanización de viales.

7.1.2.4. Chañanes.

En los Polígonos que se determinen del casco urbano, todos los edificios de nueva planta y que hagan esquina a dos calles llevarán un chaflán en toda su altura, con una dimensión de 4,00 mts.

El chaflán que será recto, estará formado por una línea recta, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales y que pase por el punto de intersección de la alineación oficial con el radio correspondiente al punto de tangencia del bordillo en el lado de acera más estrecha.

En los casos que determine el Ayuntamiento, a propuesta de los Servicios Técnicos Municipales, se podrá construir rotonda que estará constituida por una circunferencia tangente a las alineaciones oficiales y al chaflán recto determinado en el párrafo anterior. La formación de rotonda o chaflán en una esquina llevará consigo el que también se construirá rotonda o chaflán en las otras tres esquinas.

En las edificaciones retranqueadas respecto a la alineación oficial, distancia equivalentes a lo que pudiera suponer el chaflán, no será necesario éste. Tampoco serán necesarios los chaflanes en edificios coincidentes con las alineaciones oficiales, cuando el ángulo interior de las mismas sea superior a 140°.

7.1.3. Regulación de alturas.-

7.1.3.1. Edificios en esquina.-

Las fincas que se encuentren en esquina a dos o más calles de anchos diferentes, tomarán la altura correspondiente a la calle de ancho mayor, manteniéndola en las restantes fachadas en una longitud no superior a dos veces esa altura, o 15 metros, pudiendo aplicarla hasta el límite de línea siempre que dicho límite no se encuentre a una distancia superior a tres metros de la señalada.

7.1.3.2. Edificio a calles opuestas.-

En los casos de edificación recayente a dos calles opuestas, las plantas correspondientes a la calle de mayor anchura, que sobrepasen los de la calle mayor, tendrá como límite de profundidad el plano perpendicular a la fachada de la calle menor y distante de ella una longitud igual a la diferencia de alturas.

7.1.3.3. Edificios en calles con lados no paralelos.-

En las calles de lados no paralelos, la altura que corresponde vendrá definida por el ancho medio sobre alineación oficial.

7.1.3.4. Edificación en plazas.-

La altura máxima permitida en las fincas situadas en plazas públicas será la correspondiente a la calle confluyente de mayor anchura, recayendo en las esquinas lo especificado en la norma de edificación en esquina (7.3.1.3.1.).

7.1.3.5. Construcciones permitidas por encima de la altura.-

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima fijada para una edificación, son las siguientes:

a) Vertiente de tejado, permitiendo del borde el alero, con pendiente que no exceda de 30° sexagesimales.

b) Cuando la cubierta sea azotea, o sin serla, si se quiere ocultar los vuelos de tejado, se podrán colocar a plomo con el paramento de la fachada, antepechos rematados horizontalmente con una altura máxima.

c) Instalaciones de maquinarias de ascensores, cajas de escalera de acceso a la cubierta, depósitos o chimeneas, no pudiendo exceder de 3 metros la altura máxima permitida.

7.1.3.6. Altura de plantas.-

Las alturas libres de pisos entre niveles de suelo y techo acabado serán:

	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>
- Planta baja	2,80 mts.	4,00 mts.

- Planta baja con vivienda (con rasante de 30 mts. sobre nivel de portal)	2,60 mts.	3,00 mts.
- Plantas altas	2,60 mts.	3,00 mts.

7.1.3.7. Altura mínima que obliga a la instalación de ascensores.-

Cuando el desnivel existente entre el suelo de cualquier planta y la rasante de la acera en el eje del portal sea superior a 10,75 mts., será obligatoria la instalación de ascensor.

7.1.3.8. Medianerías vistas.-

Si como consecuencia de las edificaciones ya existentes se produjeran medianerías vistas, éstas serán tratadas con los mismos materiales que las fachadas. En el caso de que este supuesto se produzca por existir edificios con altura superior a la permitida, el Ayuntamiento obligará a los propietarios de esta finca, a remodelar la medianería que queda vista por encima de la altura permitida, con los mismos materiales de su propia fachada.

7.1.4. Sótanos y semisótanos.-

7.1.4.1. Sótanos.-

Se consideran como tales aquellos locales cuya parte superior o techo, éste a menos de un metro sobre la rasante del terreno, o por debajo de ellas.

Queda autorizada la construcción de sótanos con tal de que su altura libre mínima sea de 2,20 mts.

En ningún caso los sótanos serán habitables y no computarán a los efectos de volumen.

7.1.4.2. Semisótanos.-

Se consideran como tales los locales cuyo techo se encuentra a una altura máxima de un metro sobre rasante en cualquier punto del terreno.

En ningún caso, los semisótanos serán habitables aunque sí computarán a los efectos de volumen.

7.1.5. Entrantes, salientes y vuelos.-

7.1.5.1. Entrantes.-

En caso de que las líneas del paramento de fachada estén retranqueadas respecto a la alineación oficial, los espacios libres que resulten entre ambas serán destinados a zona verde o aparcamiento, con pavimento que no produzca polvo. El cerramiento de la propiedad, si se realizara, será coincidente con la alineación oficial, achaflanado en esquina, conforme a lo establecido en estas ordenanzas, y construido a base de zócalos de obra de fábrica, con altura máxima de setenta centímetros y sobre él verja o valla metálica, cuyas características y dimensiones, junto con las del zócalo, serán objeto de proyecto, que requerirá la tramitación normal.

7.1.5.2. Medianerías en entrantes.-

La medianería que pudiera resultar como consecuencia del artículo anterior en los edificios colindantes, serán tratadas como las fachadas, con sus mismos materiales, siendo los gastos con cargo de la propiedad que se retranquea.

7.1.5.3. Límite de cerramiento de entrantes.-

Cuando los entrantes del paramento de fachada respecto a la alineación oficial sean inferiores a 3 metros, medidos desde el punto más lejano a éste y en sentido perpendicular a ella, no se permitirá cerramiento alguno, debiendo destinarse a los mismos fines que se indican en el 7.1.5.1.

7.1.5.4. Salientes permisibles en planta baja.-

No se permiten salientes en planta baja respecto a las alineaciones oficiales, salvo en los siguientes casos:

a) Portales, escaparates, rejas, anuncios, sean o no luminosos, o cualquier otra pieza auxiliar de la decoración de fachada que podrán sobresalir quince centímetros.

b) Los toldos de locales comerciales en planta baja, no podrán sobresalir de una línea paralela al bordillo de la acera y a una distancia medida hacia el interior de la misma de 0,50 metros, y nunca superior a 1,50 metros de la línea de fachada. La altura de la parte más baja de dichos toldos, incluidos colgantes, será como mínimo 2,20 metros y los elementos de sustentación y maniobra, de 2,50 metros.

c) Los toldos de ventanas en planta baja, no podrán sobresalir de un metro del paramento de fachada, y la altura mínima de su parte inferior será de 2,50 metros, contados desde la rasante de la acera.

7.1.5.5. Vuelos y salientes en fachadas.-

Los cuerpos cerrados, volados, balcones, aleros y otros elementos de fábrica se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Cuerpos de edificación cerrados.

- Permitidos únicamente en calles de anchura mayor de 10,00 mts.
- Saliente de la línea de fachada no mayor del 6% del ancho de la calle, con máximo de 1 mts.
- Longitud máxima el 50% de la longitud de fachada, con la condición de retirarse de los extremos de la misma una distancia no menor al vuelo.

- En edificaciones con fachadas en esquina podrán acumularse indistintamente los vuelos correspondientes a cada una de ellas.

b) Balcones o voladizos abiertos.

- Permitidos solamente en calles de ancho mayor de 8,00 mts.
- Saliente de la línea de fachada no mayor del 6% del ancho de la calle, con máximo de 1,00 mts.
- Longitud libre, con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor al vuelo.

c) Aleros de cubierta.

- Permitidos hasta un máximo de 0,50 mts. de la línea de fachada.

d) Para todos los casos.

- No podrán disponerse vuelos a una altura menor de 3,30 mts. sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remetido 0,20 mts. como mínimo de la línea de

bordillo.

7.1.5.6. Vuelos y salientes en fachadas de patios de manzana.-

Los salientes y vuelos consentidos en patios de manzana, se regirán por las normas anteriores que sean de carácter general, admitiéndose únicamente vuelo de balcones y miradores con un saliente máximo de 1,0 mts.

7.1.5.7. Entrantes, vuelos y salientes en patios particulares.-

Los entrantes, salientes y vuelos a patios particulares, guardarán las siguientes normas:

a) Los aleros no excederán de 0,15 mts. a partir del paramento de fachada correspondiente al patio.

b) Se consienten balcones entrantes abiertos en toda la altura de la planta, cuando la profundidad no sea mayor que las habitaciones de servicio, cocina, retrete, aseos y baños.

c) Los vuelos de balcones, miradores, y cuerpos salientes quedarán regulados por las condiciones de distancias mínimas que se establecen en la normativa correspondiente a patios.

7.1.6. Patios.-

7.1.6.1. Alineaciones interiores de patios de manzana.-

Será obligatoria la existencia de patios libres interiores en toda manzana con patio de manzana, formando un polígono con lados paralelos a las alineaciones oficiales que la limitan, separados entre sí una distancia igual al fondo máximo edificable y en el que el diámetro de la circunferencia mayor inscrita sea igual o mayor de 10 metros.

En el supuesto que, por las características de la manzana, no sea posible la inscripción de este círculo en las condiciones citadas, todo él se considerará edificable, y ésta tendrá la consideración de manzana cerrada densa.

7.1.6.2. Fondo máximo edificable.-

El límite máximo del fondo de edificación en patio de manzana, quedará definido por líneas paralelas a fachada y situadas a 20 mts. de distancia de la alineación oficial.

A partir de esta línea se admiten únicamente vuelo de balcones y miradores, con saliente máximo de 1,00 mts.

Si una parcela tuviera tal profundidad que atravesase las dos alineaciones interiores del espacio libre interior sin llegar a la fachada opuesta correspondiente, no podrá edificarse más que en la parte comprendida entre su fachada y la primera alineación interior. El espacio que queda más allá de la segunda alineación, sólo podrá ser utilizado en altura por el propietario de la fachada correspondiente, quedando en otro caso, como ampliación del patio de manzana.

El Ayuntamiento podrá expropiarlo a petición del dueño de la fachada correspondiente par su agregación a dicho terreno.

La distancia mínima entre el testero de la parcela y la fachada posterior nunca será inferior a $\frac{1}{4}$ de la altura, con un mínimo de 3 mts.

Se considera como fuera de línea toda edificación existente situada dentro del espacio libre interior de manzana, definido por las alineaciones interiores correspondientes, no pudiéndose efectuar en la parte de edificación afectada por dichas alineaciones, obra alguna de recalce o consolidación de los elementos sustentantes (muros, pilares y vigas) como tampoco ninguna obra de reforma o ampliación.

7.1.6.3. Condiciones de edificación en patios de manzana.-

Los patios de manzana podrán edificarse cumpliendo en todo momento con las especificaciones siguientes:

a) Construcciones en sótano o semisótano con destino a garaje o aparcamiento. No se permitirán en estos garajes o aparcamientos más que la estancia de vehículos con exclusión de otra actividad.

b) Construcciones a nivel de planta baja con destino a garaje, uso comercial o industrial compatible con vivienda. Quedará prohibida en este caso la ubicación de viviendas en planta baja.

En ambos casos, los locales resultantes en las mencionadas construcciones, irán dotados con sistemas de ventilación forzada, cuyo proyecto de instalación debe ser sometido a la obtención de la oportuna aprobación y concesión de licencia municipal, sin perjuicio de la normativa legal vigente.

Se autorizará la instalación de lucernarios cenitales, siempre que éstos queden debidamente protegidos, y no se utilicen para evacuación de humos y gases.

7.1.6.4. Patios de parcelas.-

En los edificios que tengan patios interiores, regirán las siguientes normas:

a) La dimensión mínima, considerando esta como el diámetro de la circunferencia menor inscrita en el polígono formado por dicho patio, será de $\frac{1}{4}$ de la altura total construída en dicho patio (altura real en fachadas del patio), que en ningún caso puede ser menor de 3 mts. para el caso dejen que al referido patio den habitaciones vivideras o cocinas.

Para el cómputo de la altura total, no se tendrán en cuenta las construcciones de remate de caja de escalera, ascensor o depósitos de agua.

7.1.6.5. Patios abiertos a fachada.-

Se consienten patios abiertos a fachada siempre que en plantan cumplan las siguientes condiciones:

a) El lado en la alineación de fachada será igual o mayor a $\frac{1}{6}$ de la altura permitida para la calle, con un mínimo de 3 mts.

b) La profundidad no será superior al lado de fachada.

c) En los casos en que estos patios dejen medianerías al descubierto de edificios colindantes, serán tratadas con los mismos materiales de fachada a cargo del propietario causante.

d) Podrán arrancar desde el nivel de la rasante de la calle, en cuyo caso el pavimento de éste será de las mismas características al de la acera cuando se adopten las medidas mínimas del patio, o ajardinadas cuando sean mayores.

7.1.6.6. Patios mancomunados.-

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

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

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

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 mts. de altura máxima, a contar de la rasante del patio más bajo.

d) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios, exceda de 3 mts., el muro de separación sólo podrá exceder en 2 mts. de la rasante del patio más alto.

7.1.6.7. Accesos a los patios.-

Todos los patios deberán tener acceso.

7.1.6.8. Normas específicas para patios de parcela.-

Los patios que proporcionan luz y ventilación a pisos destinados a vivienda, estarán siempre sin cubrir, o sea, libres de arriba a abajo.

En cambio podrán cubrirse con terrazas o lucernarios a la altura del techo, los locales de uso comercial o industrial, siempre que se asegure la ventilación de los mismos, bien sea artificialmente o tomando la luz de otros patios o fachadas.

En los ángulos de patios de manzana menores de 45°, podría autorizarse la regulación, autorizándose un chafalán perpendicular a la bisectriz de 3 mts. de longitud, dentro del patio de manzana.

7.1.7. Escaleras.-

7.1.7.1. Normas aplicables a escaleras.-

Las anchuras mínimas aprovechables de escaleras serán las siguientes:

- Altura máxima de tabique, 19 centímetros.
- Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica, 27 cms.
- Longitud mínima de peldaños, 1 metro.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos 2,20 metros.
- Número máximo de peldaños o alturas en un sólo tramo, 16.

En escalera curva, la longitud mínima del peldaño será de 1,20 metros, teniendo como mínimo una línea de huella de 25 cms., medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.

En las puertas de acceso a locales o viviendas, se preverán mesetas con un fondo mínimo de 1,20 metros.

Las mesetas intermedias sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas a puertas laterales será de 25 cms.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo en la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohíben las mesetas en ángulo, mestas partidas y escaleras compensadas.

La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0,95 mts. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

El hueco máximo entre cada dos elementos contiguos de barandillas y antepechos, no será superior a 12 cms.

Una sola escalera no podrá dar servicio a más de 600 m2. construídos por planta, ni más de 30 viviendas en total.

La iluminación de escalera por medio de lucernas o lucernarios en los techos, sólo será permitida en los edificios que tengan como máximo tres plantas, incluida la baja y siempre que el área de iluminación sea igual o mayor de 2/3 del área de la planta de la caja de escalera.

La ventilación de estas podrá verificarse a través de dichos lucernarios mediante sistemas adecuados.

En las casas colectivas de más de 3 plantas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m²., pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm².

7.1.8. Edificaciones afectadas por alineación.-

7.1.8.1. Edificios fuera de ordenación.-

Todos aquellos edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que resultasen disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

En consecuencia no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volúmen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene y conservación del inmueble, entendiéndose por obras de consolidación las expresadas en el apartado 7.1.8.2 de estas Normas.

7.1.8.2. Obras prohibidas.-

Cuando los edificios cumplan con todo lo preceptuado en las presentes Normas, excepto en lo que se refiere a alineación, en las fachadas que estén sujetas a retranqueo hacia el interior y en las crujías afectadas por alineación aprobada, no podrán realizarse obras de consolidación que tiendan a prolongar la vida de la finca y, por consiguiente, a perpetuar los defectos de alineación.

7.1.8.3. Fachadas que deban avanzar.-

Pueden ocurrir:

a) Que sea materialmente posible, por no existir ninguna circunstancia que se oponga a su colocación en la línea oficial.

En este caso, no se autorizará ninguna obra de reforma ni consolidación en fachada ni en la primera crujía si no están colocadas a línea, previo pago de la parcela que haya de ocuparse a los precios de índice de valoración del suelo en el lugar que ocupe.

b) Que sea posible colocarse a línea oficial por estrechamiento de la calle o necesidad de expropiación de alguna finca, total o parcialmente.

En esta circunstancia, únicamente se permitirán obras de consolidación si el propietario del inmueble se obliga en escritura pública inscribible y con la suficiente garantía real, de adquirir la superficie necesaria para situar a línea el edificio y construir su fachada cuando el Ayuntamiento lo requiera.

c) Que exista alguna obra o servicio público (algún cauce de aguas, ferrocarril, carretera, etc.) no dependiendo del Municipio su extinción, pero que esté prevista en proyecto aprobado.

Únicamente se autorizará, en tal situación, la conservación de la finca, pero nunca su consolidación ni ampliación.

7.1.9. Garajes y aparcamientos.-

Se dispondrá un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas edificadas o cada 200 m². de superficie destinada a vivienda o a otros usos.

7.2.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

7.2.1. Generalidades.-

7.2.1.1. Normas aplicables.-

Además de la reglamentación vigente en cuanto a condiciones mínimas de vivienda y otros usos, se establecen con carácter de obligado cumplimiento los mínimos especificados en este sentido en las NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por O.M. de 29 de Mayo de 1.969 y modificadas por O.M. de 21 de Febrero de 1.981.

7.2.2. Ventilación de locales.-

7.2.2.1. Chimeneas de ventilación.-

a) Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuarto de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garajes, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

b) Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 mts. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

c) Las chimeneas con altura superior a 9 metros, habrán de tener comunicación interior con el exterior o patios con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 mts.

d) Podrán sustituirse estas chimeneas por otros sistemas adecuados cuyo uso esté autorizado por la reglamentación vigente.

7.2.3. Fosas sépticas.-

7.2.3.1. Calles sin saneamiento urbano.-

Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros, minas filtrantes y, en general, todo medio de recogida de aguas fecales que no se ajuste a las presentes Normas.

En las calles que aún no posean alcantarillado para la edificación y usos ya existentes, se adoptará para recogida de las aguas fecales cualquiera de los sistemas conocidos, formados por la combinación de fosas sépticas y filtros bacterianos convenientemente dispuestos.

7.2.3.2. Desagües.-

La disposición de los desagües, ramales secundarios y principales del pozo central del registro, será la misma señalada para las fincas que acometen al saneamiento urbano.

La unión del pozo de registro con la fosa séptica se hará también en forma análoga a la señalada para acometer al saneamiento.

7.2.3.3. Proyectos.-

Las fosas sépticas y filtros serán de cualquiera de los sistemas conocidos hoy día, siempre que sean aprobados por los Servicios Técnicos Municipales, a cuyo efecto se acompañará al plano de la red de desagüe otro plano a escala 1:10, y una memoria descriptiva sobre el sistema de fosas que se adopte y su funcionamiento, así como la disposición de lechos o filtros bacterianos que hayan de recoger las aguas procedentes de las fosas sépticas.

7.2.3.4. Características que han de cumplir las fosas sépticas.-

La capacidad interior de cada fosa séptica será de 250 litros por persona, si éstas no pasan de 10, sin que pueda ser inferior a 750 litros. Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad para cada una será de 200 litros y 150 litros si el número de personas excede de 50.

La altura del líquido dentro de la fosa deberá ser por lo menos de un metro y de tres metros, como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20 metros.

Se dará salida a los gases por medio de un tubo de ventilación de 0,10 metros de diámetro interior, como mínimo, prolongándolo hasta por lo menos un metro por encima de la parte más alta de la cubierta del edificio o de las medianerías si está adosada a ellas.

El tubo de entrada de las aguas fecales en la fosa, deberá quedar sumergido en el líquido a una profundidad mínima de 0,40 metros y máxima de 0,80. Del mismo modo, el tubo de salida deberá estar sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior, debiendo llevar en la boca de entrada una rejilla que impida la salida de las grasas antes de su disolución. En la parte acodada del tubo, se colocará una salida de aire que establezca comunicación con el tubo de salida de agua y la ventosa y tubo de ventilación anteriormente dicho.

En cualquier punto de la fosa se colocará una tapa de ajuste hermético que pueda quitarse fácilmente para efectuar la limpieza y reparaciones que se precisen en aquellas.

7.2.3.5. Filtros.-

A corta distancia de la fosa séptica y formando un conjunto con ella, se establecerá un filtro bacteriano con una superficie filtrante de un metro cuadrado, como mínimo, por cada 10 personas que habiten la finca y una altura mínima de 1,40 mts. para la capa o capas de materia filtrante, cuyo material (carbón, cok, escoria u otro material que reúna las condiciones anteriores filtrantes) se colocará en capas de menor a mayor, es decir, colocando los fragmentos de menor tamaño en la parte superior. La superficie del filtro será de 0,50 m2. como

mínimo. El líquido entrará por la parte superior en forma de riego o lámina delgada, sobre la superficie del filtro, evitándose la caída a lo largo de las paredes.

Las aguas se recogerán después de pasar por las capas filtrantes, en una cámara o espacio interior, de donde pasarán a un depósito o pozo. En la parte superior de la caja o cámara filtrante se colocará un tubo de toma de aire.

El desagüe interior llevará a la salida un tubo de ventilación y a continuación un sifón aislado que impida toda salida de gas al exterior.

7.2.3.6. Materiales a emplear y ubicación.

Tanto la fosa séptica como los filtros bacterianos se construirán formando cajas o depósitos cuyas paredes sean de materiales perfectamente impermeables y aislado de todo contacto con el exterior, situándolos en jardines o patios y, en el caso de querer colocarlos en el interior de la finca, se destinará un local exclusivamente para este servicio.

7.2.3.7. Pozos de recogida.

Las aguas, después de depuradas, se recogerán en un pozo o depósito que tenga una profundidad máxima de ocho metros y mínima de cinco. Dicho pozo será de forma circular, de un metro de diámetro, revestido de fábrica de ladrillo de 1 pie o de ½ pie de espesor, según la clase de terreno. Se enlucirán todos sus paramentos con mortero de cemento fratasado y bruñido, de 1 cms. de espesor. En la parte superior se colocará un buzón de piedra con su tapa de 0,03 mts. de grueso. El diámetro de la boca de entrada al pozo deberá ser de 0,80 mts. como mínimo. Dicho pozo se situará en los patios interiores o en zonas verdes.

7.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

7.3.1. Generalidades.

7.3.1.1. Normas generales.

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la Ley del Suelo. Las afectadas por declaraciones de monumentos o conjuntos se sujetarán a sus regulaciones específicas.

A los efectos de aplicación de las condiciones estéticas, se distinguen los siguientes ambientes:

- a) Zonas o edificios de carácter histórico-artístico.
- b) Zonas o edificios de carácter típico o pintoresco.
- c) Zonas o edificios de arquitectura rural en el medio urbano.
- d) Zonas de nueva ordenación. Sin carácter especial.
- e) Áreas o elementos de interés paisajístico.

En relación con la intensidad de los valores a conservar o crear, en cada zona o sector, se establecen tres grados de tratamiento:

- Grado 1 (G-1): Composición rígida, con arreglo a Proyectos o Instrucciones.
- Grado 2 (G-2): Protección del carácter, con obligación de adoptar módulos, elementos o invariantes arquitectónicas, materiales, coloraciones, etc., de acuerdo con los dominantes en el sector.
- Grado 3 (G-3): Composición libre, con obligación de respetar en su caso, determinados condicionamientos en diseño, materiales y coloraciones, así como ajustarse a la ordenación de volúmenes y a la articulación de los espacios definidos en el planeamiento.

7.4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

7.4.1. Precauciones a adoptar.-

7.4.1.1. Precauciones de carácter general.-

Si durante la ejecución de las obras, ofreciera peligro el tránsito de carruajes, podrá suspenderse este en una o en las dos direcciones, siempre que se considere indispensable por los Servicios Técnicos Municipales.

Cuando se practiquen revocos, retejos y otras reparaciones análogas, se señalará el frente de fachada con una cuerda junto a la cual, si la clase de operación lo exige, se mantendrá un obrero que avise del peligro.

En todas las obras deberán colocar los propietarios o contratistas, por la noche, luces rojas en los puntos que mejor se vean y puedan avisar a los transeúntes del peligro.

Cuando se conceda autorización para ejecución de cualquier obra que altere la acera o pavimento de la calzada, se condiciona a la propiedad para que una vez terminadas, las deje en el mismo estado en que se encontraban antes de la obra, teniendo la precaución de cubrir con maderas o chapas en perfectas condiciones, para evitar riesgos, los hoyos, zanjas, etc., durante el tiempo en que se realicen los trabajos.

Si por la dimensión y peligrosidad de la zanja se considerara necesario, a juicio de los Técnicos Municipales, se ordenaría el vallado y correspondiente señalización luminosa nocturna.

No se practicará obra de nueva planta o de reforma de fachada ni derribo importante, sin haber construido antes una valla o cerca de precaución de 2 metros de altura, de madera, de ladrillo, metálico u otro material, y a la distancia máxima de la fachada de 1,50 mts., sin rebasar la línea del bordillo. Se considera un caso especial aquellos en que el ancho del acerado sea inferior; en estos casos, previo estudio de los mismos, se dará la solución que acuerden los Técnicos Municipales.

Si por circunstancias especiales, el establecimiento de la valla entorpeciera mucho el tránsito de peatones, por los Técnicos Municipales se fijarán las condiciones o características de la valla, pudiendo ordenarse su total desaparición en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja y continuando las obras en plantas superiores, previa colocación de un andamio volado, con piso cuajado de tabloncillos u otro material resistente que impida la caída de herramientas, medios auxiliares o de cualquier otro elemento.

La concesión de valla se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o se mantengan interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, adoptando el Ayuntamiento, con cargo a la propiedad, las medidas o precauciones de seguridad que sean procedentes.

El desmonte de solares y la demolición de edificios, se practicarán de tal modo, que no produzcan molestias al vecindario ni peligros para el público que transita por las vías públicas, debiendo adoptarse por sus propietarios y constructores, las medidas de seguridad que a tales efectos ordena el Reglamento de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En las obras de apertura y cierre de zanjas, el Ayuntamiento exigirá al titular de la Licencia que las obras de pavimentación afectadas queden en las mismas condiciones en que estaban antes de iniciarse aquellas. Para responder de los daños que puedan producirse a la vía pública, se ingresará en la Caja Municipal una cantidad que fijarán los Servicios Técnicos Municipales, como garantía que será devuelta al solicitante de la licencia transcurridos 3 meses de su terminación, siempre que esté en condiciones correctas. Si el pavimento no quedara en las condiciones previstas, el Ayuntamiento transcurrido el plazo de garantía, pedirá al solicitante de la licencia que proceda a las reparaciones pertinentes, o bien, con cargo al depósito de garantía, las realizará el propio Ayuntamiento.

7.4.1.2. Obligaciones generales.-

En todos los edificios que se construyan, es obligatorio la colocación de un cuadro general de contadores, instalado a una distancia no superior a 4 mts. de la entrada de la casa, donde irán tantos contadores como viviendas o locales comerciales existan en el edificio.

En los edificios que se construyan con más de 4 plantas, con la previa autorización, será obligatorio la instalación de un depósito o aljibe en la planta baja, con el correspondiente grupo hidroneumático de presión, de potencia adecuada que deberá razonarse en el proyecto, para el suministro de agua a las viviendas.

7.4.1.3. Protección contra incendios.-

En edificios industriales, comerciales, garajes, oficinas, etc., deberán instalarse aparatos de extinción de incendios aprobados oficialmente en número y situación, tal que quede cubierta esta necesidad, bajo la inspección del Servicios de Incendios del Excmo. Ayuntamiento. Igualmente y con el mismo fin, se instalarán bocas de riego controladas por el Servicio Municipal de Agua Potable.

7.4.1.4. Establecimientos bancarios.-

En establecimientos bancarios, se adoptarán las medidas reglamentarias de seguridad y alarma, conforme a lo dispuesto por la Ley.

7.5.- CONDICIONES DE USO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA.

7.5.1. Calles particulares.-

7.5.1.1. Apertura de nuevas calles.-

Para la apertura y urbanización de nuevas calles, se procederá, en cuanto a sistemas de actuación y ejecución de obras, de conformidad con lo previsto sobre esta materia en la vigente Ley del Suelo.

7.5.1.2. Definición y división de calles particulares.-

Serán calles particulares las que uno o varios propietarios de terrenos deseen abrir a través de los mismos, sin sujeción a los trazados de este plan y por su iniciativa y a su costa.

Se dividen en dos clases:

- a) Aquellas que tengan entrada por sus dos extremos, dando a vías públicas ya establecidas.
- b) Aquellas que solamente tengan acceso por un solo extremo, quedando cerrada su salida a otra vía pública.

7.5.1.3. Características que han de tener las calles particulares.-

Las características de estas vías en cuanto a pavimentación se refiere, han de ser las descritas sobre el particular en estas Normas Urbanísticas.

En ancho mínimo de la calzada será de 6 mts. y deberá ir provista de bordillos laterales elevados, de iguales características que los de la vía pública.

El bordillo de las calles particulares se enlazará con el de las oficiales por una circunferencia tangente a sus alineaciones y con un radio mínimo de 5 mts.

Las dimensiones del bordillo serán, en su parte vista, de 15 cms. de anchura, debiendo estar la cara recayente a la calzada, biselada en su parte superior y redondeada la intersección del plano horizontal con dicho bisel, de manera que queden 12 cms. de anchura, medidos desde la arista de intersección al borde interior del bordillo.

En el supuesto que las necesidades de implantación de nuevas calles así lo aconsejen, podrán modificarse puntualizadamente estas Normas. Dichas modificaciones quedarán sujetas en cualquier caso a la obtención de la correspondiente aprobación por el Órgano Competente, cuya tramitación será la que corresponda a "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento" establecida en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

7.5.1.4. Solicitud para la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en relación con la apertura de nuevas calles particulares.-

Se solicitará mediante instancia dirigida al Excmo. Ayuntamiento, acompañada de los siguientes documentos:

1. Títulos de propiedad de los terrenos.
2. Plano duplicado, firmado por Técnico competente y por la representación de los propietarios de los terrenos, en el que, a escala 1:2000 se representen la situación de la calle particular en la manzana en que se halle y las calles oficiales que la limitara.
3. Plano parcelario, también duplicado y autorizado con iguales requisitos, en el que, a escala 1:5000, se indiquen además de los solares colindantes, las fincas que estén construídas a ambos lados de la calle.

7.5.1.5. Urbanización de calles particulares.-

Los propietarios de estas calles quedan obligados a establecer y conservar, por su cuenta, los servicios viales de aceras, afirmado de las calzadas, alcantarillados, bocas de riegos y sus cañerías, alumbrado público, etc., así como el cerramiento de las embocaduras.

Los Servicios Técnicos y agentes municipales, podrán denunciar cualquier defecto en su conservación y el Ayuntamiento obligar a que, en el plazo prudencial que fije quede reparado. A este fin, dichos propietarios presentarán proyecto de urbanización, firmado por Técnico competente, que comprenda el establecimiento de servicios urbanos, aceras, afirmado de las calzadas, alcantarillado con su correspondientes sumideros, bocas de riegos y sus tuberías y alumbrado público, como mínimo, así como la señalización reglamentaria y necesaria para regular el tráfico.

7.5.1.6. Prohibición de sendas de paso.-

Bajo ningún concepto se consentirá la utilización de sendas terrizas de paso en el interior de zonas urbanizadas y que puedan convertirse en servidumbres que dieran opción a ser transformadas en calles particulares, ya que, en el caso supuesto, las embocaduras de esas sendas habrían de considerarse como solares cuyo cerramiento es obligado, con arreglo a los preceptos establecidos en estas Normas.

7.5.1.7. Señalamiento de línea en calles particulares.-

Hasta tanto que no haya sido autorizada la apertura de una calle particular, con arreglo a las condiciones señaladas anteriormente, no se practicarán las operaciones de señalamiento de líneas para edificaciones a ellas recayentes, cuyo acceso, por tanto, no podrá quedar establecido por la presunta calle particular antes de ser aprobada.

7.5.1.8. Construcción en calles particulares autorizadas.-

Las edificaciones de cualquier clase que se construyan en las precitadas calles, una vez autorizada su apertura, estarán sujetas a la obtención de la correspondiente licencia y cumplir las reglas generales de construcción, seguridad, salubridad y policía urbana, que se establecen en estas Normas.

7.5.1.9. Cesión gratuita de calles particulares.-

Si una vez abierta una calle particular, y dotada de servicios públicos, que se encuentren en buen estado de conservación, el propietario o propietarios de la misma cedieran, gratuitamente, estas calles al Ayuntamiento con las formalidades de escritura pública, cuyos gastos deberán abonarse por los cedentes, el Ayuntamiento se encargará de la conservación de los servicios públicos antes mencionados, establecidos siempre a costa del propietario por primera vez, como se ha dicho, si fuera aceptada, previos los oportunos informes.

7.5.1.10. Aceptación condicionada de calles particulares.-

En ningún caso podrán aceptarse por el Ayuntamiento calles que no tengan entrada por sus dos extremos, enlazadas con vías públicas oficiales.

7.5.1.11. Autorización del tránsito público.-

No podrán abrirse al tránsito público rodado las calles de carácter particular sin la previa autorización de apertura, la cual ha de preceder el reconocimiento por el Técnico Municipal respectivo, con objeto

de comprobar que la instalación de los servicios públicos obligatorios se ha llevado a cabo de conformidad con las condiciones que el Ayuntamiento haya establecido.

7.5.1.12. Calles particulares con el carácter de patios abiertos.-

Por conveniencias de la parcelación urbana, podrán solicitarse en las condiciones fijadas por este título, calles particulares abiertas por sus dos extremos a calles oficiales o a una oficial y otra particular de las condiciones anteriores.

7.5.1.13. Denominación de calles particulares.-

Los propietarios de calles particulares propondrán al Ayuntamiento las denominaciones de las mismas, pudiendo éste aceptarlas o pedir que formulen nueva propuesta. En caso de no existir propuesta, los nombres de las calles serán impuestos por el Ayuntamiento. El formato de la placa de denominación de la calle se ajustará al modelo oficial y será abonado por los interesados.

7.5.2. Acometidas a la red de saneamiento urbano.-

7.5.2.1. Obligatoriedad de la acometida.-

En toda nueva construcción deberá hacerse la acometida a la red de saneamiento urbano para las aguas fecales y pluviales, sin cuyo requisito no se concederá licencia de obras.

Asimismo, deberá dotarse de esa acometida a todos aquellos edificios que hasta la fecha no la tengan.

7.5.2.2. Independencia de la acometida.-

Cada edificio deberá tener una red de desagüe con su acometida independientes, aunque los contiguo sean del mismo propietario, no consintiéndose el establecimiento de servidumbre de una finca a otra.

7.5.2.3. Lugar de acometida.-

El Ayuntamiento podrá trasladar a su costa y previo conocimiento del interesado, una acometida ejecutada en una alcantarilla a otra existente, o que, por necesidades de urbanización, hubiera de construir.

7.5.2.4. Acometida única.-

Como principio general, no se autorizará la construcción de más de una acometida al colector general para cada finca desde el pozo de registro. Únicamente podrán ejecutarse dos acometidas en las fincas de esquina a dos calles o con acceso por cualquiera de sus lados, cuando la índole de la construcción y su superficie lo exijan. Sólo en el caso de que el propietario de la finca, por necesidades impuestas por la distribución de las mismas, solicitase la ejecución de más de una acometida, podrá autorizarse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, siempre que la distancia entre dos acometidas no sea inferior a 15 metros.

7.5.2.5. Pozo principal.-

El pozo de registro principal quedará enclavado en el interior de la finca, en un patio o sitio análogo, de fácil acceso. Será de planta cuadrada o rectangular, de dimensiones aproximadas a 80 x 70 centímetros, o circular de 80 centímetros de diámetros, siempre que la profundidad de los desagües sea menor de 0,90 metros. En profundidades mayores, las dimensiones de la cámara o registro general, serán de 1,20 x 0,80 metros con el pozo de bajada correspondiente. En toda su profundidad irá revestido de fábrica de ladrillo de un pie de espesor, o de hormigón armado de 25 centímetros de espesor; y llevarán, de igual modo que los parámetros verticales, un enlucido bruñido de cemento de un centímetro de espesor en toda su altura. Dicho pozo de registro irá previsto de una tapa de hierro fundido, con cierre hermético, que impida toda salida de gases; y en la parte superior adosada al parámetro vertical, se colocará un tubo de ventilación de 4 centímetros de diámetro interior, que subirá verticalmente a lo largo de cualquier muro hasta sobrepasar la altura de los caballetes más elevados de la cubierta de las habitaciones los gases que conduce.

A dicho pozo de registro acometerá toda la red interior de saneamiento del edificio de que se trate, incluso las aguas pluviales de fachada, si así se considera.

7.5.2.6. Ramal Principal.-

El ramal de conducción principal desde el pozo de registro deberá estar construido de tubería de gres, hormigón o centrifugado o fibrocemento, de diámetro apropiado al volumen de vertido del edificio de que se trate. En todo caso el facultativo o encargado de la dirección de la obra, hará CONSTAR en la memoria explicativa del proyecto, las secciones de acometida que considere necesarias, según el uso y destino del edificio.

Dicho ramal o conducción principal llevará una inclinación uniforme de 3 centímetros por metro, como mínimo, a 5 centímetros por metro, como máximo.

Su dirección será rectilínea y formará ángulo obtuso con la dirección de aguas abajo, no podrán disminuir los diámetros.

Cuando la tubería atraviese un muro, deberá protegerse por medio de un arco de descarga, dejando, siempre, un hueco de 8 centímetros de holgura entre el tubo y la fábrica del muro.

7.5.2.7.- Ejecución de la Acometida.-

Las obras de acometida al saneamiento urbano, el rompimiento y colocación de dicho ramal hasta las fachadas del inmueble la ejecución de la galería oficial en igual recorrido se ejecutará bajo la inspección de los servicios técnicos municipales y teniendo en cuenta que los tubos, de la calidad especifica en el 7.5.2.9., serán bien calibrados e inatacables por los ácidos y que cumplan las condiciones estipuladas para este tipo de obras por el Ministerio competente.

Las uniones de los tubos deberán hacerse rellenando el espacio angular comprendido entre el cordón y el enchufe de dos tubos consecutivos, por medio de una pasta que reúna condición es de elasticidad, impermeabilidad y adherencia suficientes, o por cualquier otro tipo de junta, que a juicio de los servicios técnicos municipales, reúnan dichas condiciones.

No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que se haya procedido a su inspección por el técnico municipal y se haya entregado el documento de aprobación o conformidad respecto a la calidad de los materiales y colocación del ramal; a cuyo efecto se harán cuantas pruebas se estimen necesarias para garantizar una perfecta impermeabilidad y un fácil funcionamiento.

El Ayuntamiento consignará en la licencia que expida, la cantidad que habrá de abonar el propietario por las obras de acometida que se ejecuten en la vía pública y por la inspección de las mismas, con arreglo a la tarifa correspondiente.

7.5.2.8.- Registros Intermedios.-

En el caso de que las distancias entre el pozo de registro principal y el saneamiento urbano sea superior a 25 metros, se colocará una cámara de registro intermedia, cuya forma y disposición habrán de ser las mismas que las del pozo de registro central, siendo atravesada por semitubos y provistos de la correspondiente ventilación-

Si por necesidades imperiosas de la construcción fuese preciso hacer algún ángulo en la conducción principal, este ángulo no podrá ser, nunca, inferior a 90° y sobre su vértice se dispondrá un registro con su tapa correspondiente, con objeto de facilitar su limpieza y conservación.

7.5.2.9.- Elevación de Aguas Residuales.-

Cuando las disposiciones especiales en un finca, en la planta o plantas sótano, no permitan acometer las aguas directamente al saneamiento urbano por simple gravedad, podrá su propietario, proponer y autorizarlo el Ayuntamiento, elevar las aguas residuales de su finca a un depósito instalado en un local destinado a este fin exclusivamente y a una cota sobre la solera del saneamiento urbano, suficiente para poder dar a la conducción una pendiente comprendida entre el 3 y el 5 por ciento.

7.5.3. Aguas Industriales.

7.5.3.1.- Documentación.-

En la memoria y planos que se acompañarán a la solicitud de licencia, se determinará la disposición especial que ha de adoptarse para la evacuación de las aguas.

7.5.3.2.- Tratamiento de Grasas.-

En las tuberías que hayan de conducir aguas residuales, grasientas, procedentes de carnicerías, grandes cocinas de hoteles, hospitales, asilos, cuarteles, talleres, garajes u otras industrial que produzcan residuos grasientos, será preciso interponer un aparato colector de grasas, de funcionamiento automático, que impidan que dichas grasas viertan directamente y sin estar convenientemente diluidas, a la canalización principal, con arreglo al tipo que se describirá en la solicitud para ser aprobado por el Ayuntamiento.

7.5.3.3.- Lavados Químicos

Los locales destinados a lavados químicos dispondrán de aparatos especiales que, como en el caso anterior, impidan que las aguas procedentes de estos lavados, puedan verter directamente a la conducción principal.

7.5.3.4.- Justificaciones Técnicas.-

Estas precauciones generales son de imprescindible observancia sin perjuicio de las especiales que pudieran adoptarse para determinadas industrias, a cuyo efecto al solicitar la licencia para la ejecución de las obras, se acompañará una memoria en la que se exprese la clase de residuos y cantidad aproximada de estos que han de arrojarse, así como un plano indicando la relación de profundidades y distancias entre diversos servicios, especificando los materiales que hayan de entrar en la construcción de los pozos de registro, cámaras de limpieza depósitos, fosas, así como también la clase de tubos que deberán emplearse con arreglo a las materias o aguas que hayan de conducir.

7.5.3.5.- Reglamentaciones Especiales

Los lavaderos, casas de baños y piscinas, así como los establecimientos industriales cumplirán con las condiciones de saneamiento y desagüe que señalan los Reglamentos especiales vigentes.

7.5.4.-Inspección y Vigilancia de las Acometidas da la Red de Saneamiento Urbano.

7.5.4.1.- Punto de Enganche

Al dar comienzo las obras de la red de cada finca, la dirección técnica correspondiente señalará en un plazo que no exceda de ocho días, la profundidad y distancia a que se halla el saneamiento urbano, con relación a la línea de fachada de construcción o la cota de la rasante en el eje de la calle frente al punto medio de la finca.

7.5.4.2.- Verificación y Pruebas

Los enlaces entre las redes interiores de las fincas y la red oficial, no podrán ser cubiertos, sin haber sido reconocidas por el personal facultativo correspondiente, quien comprobará si la instalación reúne las condiciones consignadas en el proyecto, relativas a la pendiente, lo que se patentizará mediante las pruebas que realice la administración con inyecciones de homo o llenado de las tuberías con agua a presión o cualquier procedimiento a este fin.

Si del examen anterior resultase deficiencias que fuera necesario subsanar, ser comunicarán por escrito al propietario, fijándole un plazo prudencial para remediarlas. Corregidas que sean éstas se volverán a solicitar el reconocimiento de la instalación y si esta se hallase en las condiciones exigidas podrán cubrirse las tuberías, quedando aprobadas definitivamente.

7.5.4.3.- Prohibiciones

Queda terminantemente prohibido arrojar a la red principal ya sea por los retretes, ya por los orificios de evacuación o por los registros visitables, cuerpos sólidos, como restos de vajillas, residuos de cocina, mondadoras, arenas, cenizas, estiércol y otros productos que puedan obstruirlas o desarrollar gases inflamables o peligrosos, o que por su composición química o biológica puedan obstruirlas, o que por su composición química o biológica puedan causar trastornos en la ulterior depuración de las aguas negras.

Se prohíbe, igualmente verter líquidos densos o viscosos sin previa disolución, ni aguas aciduladas que hayan sido debidamente neutralizadas, Tampoco podrán acometerse directamente a la red principal los tubos de escape de motores o purgas de calderas de vapor, ni tuberías que conduzcan aguas a una temperatura superior a 30 centígrados. Del mismo modo queda prohibido arrojar a los absorbaderos de la vía pública las basuras procedentes de la limpieza de las calles y el arrastre a los mismos de las basuras por medios de las mangas de riego.

Ninguna persona podrá transitar por las alcantarillas públicas (colectores visitables) ni ejecutar obra alguna de reforma que afecte a la red eficaz, a cuyo fin siempre que sea necesario efectuar alguna obra rompimiento en la alcantarilla bien se trate de obra nueva, reforma, traslado limpieza o reparación, se solicitará del Ayuntamiento, previo pago de los correspondientes derechos.

El servicio de inspección denunciará ante la alcaldía a todo individuo que hay ejecutado alguna de las operaciones de que se trate o hay enterado en las alcantarillas, sin previa licencia. En caso de que estas acciones hubiesen determinado desperfectos, el servicio de obras del Ayuntamiento, los reparará con su personal, siendo a cargo del causante los gastos, aumentados en la penalidad que el Ayuntamiento acuerde, dentro de los procedimientos legales.

7.5.4.4.- Vigilantes de Alcantarillado

Se considera a los vigilantes de alcantarillado y a los encargados del recorrido y limpieza y en general a todos los obreros del Ayuntamiento que más o menos tienen alguna relación con el servicio público de alcantarillado, como si fueran agentes de la autoridad y en tal concepto denunciarán a la Alcaldía la falta de cumplimiento de cualquier de las disposiciones de las presente Normas.

7.5.4.5- Responsabilidades

Todo propietario es responsable, tanto cerca de la administración municipal como de los Tribunales de Justicia de los daños que pudiera ocasionar en el alcantarillado por el mal uso o disposición de la acometida de su finca.

7.5.5.- Agua potable

7.5.5.1.- Utilización

Todos los edificios de viviendas, comerciales, industriales, públicos, singulares y demás que sirven para albergar personas transitoria o permanentemente, están obligados a disponer de agua potable y corriente en su interior.

El agua potable y corriente podrá utilizarse también para las instalaciones higiénicas, de aseo y limpieza.

7.5.5.2.- Toma de agua

El agua potable será tomada de la red general de distribución de la población, conforme a las normas que se especificarán en ésta Norma.

7.5.5.3.- Partes de que constará el Abastecimiento de Agua a las Fincas

El abastecimiento de agua potable a las fincas, constará de dos partes:

- a) Acometida a la red general
- b) Red de distribución interior.

7.5.5.4.- Acometida a la Red

Las acometidas a la red general, se harán mediante collarines con racor, o piezas en T, según lo exija el diámetro de aquellas y, en definitiva, como ordena el Servicio Municipal de Aguas Potables.

Los gastos de instalación serán por cuenta del propietario o representante legal de la comunidad de propietarios, pasando a propiedad municipal Servicio Municipal de Aguas Potables, quién se encargará de su conservación.

La Ordenanza fiscal específica del Servicio Municipal de Aguas Potables, regulará juntamente con éstas todo lo relativo a la materia.

Las acometidas de agua potable, se harán por personal dependiente del Servicio Municipal de Aguas Potables, dependiente del Ayuntamiento de Valdepeñas, prohibiéndose toda manipulación en las redes de aguas por los particulares, Su incumplimiento será sancionado con toda rigurosidad.

7.5.5.5.- Disposición de las Acometidas

A partir de entrada en vigor de las presentes Normas, solamente se permitirá una acometida para cada finca entendiéndose por tal, a estos solos efectos, que tiene acceso la calle por la puerta con número de gobierno propio y distinto del de los colindantes.

1.- La acometida a la red se hará en el punto de la misma más próximo a una de las jambas de la puerta de entrada a la finca.

2.- El diámetro de la tubería de la acometida, será fijado por los servicios técnicos municipales, en función del consumo previsible.

3.- Inmediatamente antes del parámetro de la fachada y en la acera, se dispondrá una arqueta, del modelo oficial que fije el Ayuntamiento, que contendrá una llave de paso. Dicho llave sólo podrá ser manejada por los funcionarios municipales, del servicio de aguas, para lo cual se precintará su tapa.

4.- Dentro de la finca, en su portal y a continuación del muro de la fachada, deberá colocarse una arqueta ventilada, enterrada o vista, que contenga los siguientes elementos, colocados por el orden que a continuación se detalla.

a) Llave de paso.

b) Contador volumétrico, cuyo tamaño fijarán los servicios técnicos municipales, de acuerdo con el diámetro de la acometida y que será como mínimo de 15 milímetros cuadrados, el cual servirá de base para la facturación del consumo de toda la finca, precintado y verificado por la Jefatura Provincial de Industria, sin que pueda ser levantada o sin la autorización de los servicios técnicos municipales.

c) llave de paso

7.5.5.6.- Materiales a Emplear

Los materiales a utilizar en las acometidas, con sus distintos elementos, serán sometidos a la aprobación previa de los servicios técnicos municipales, quienes podrán exigir un tipo determinado, cuando así se haya establecido para toda la Ciudad o determinada zona de la misma, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento.

7.5.5.7.- Red Interior

La red interior de distribución dentro de la finca, se hará conforme a las indicaciones que se hagan en el proyecto, una vez aprobado por el Ayuntamiento.

7.5.5.8.- Depósitos en el interior de las fincas.-

A partir de la entrada en vigor de las presentes ordenanzas y en casos especiales, debidamente justificados por la propiedad, podrán autorizarse, depósitos situados a cualquier nivel, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) Para evitar fugas, que produzcan humedades en la edificación o en el subsuelo de la vía pública, y pérdida innecesarias de agua potable, los depósitos serán de hormigón armado con aditivos hidrófugos, cuando su capacidad sea superior a 4 metros cúbicos o tengan una dimensión mayor de 1,50 metros.

b) Cuando la capacidad del depósito sea inferior a 4 metros cúbicos y dimensión más pequeña inferior a 1,50 metros, se deberán emplear depósitos de fibrocemento u otros materiales prefabricados, que garanticen su estancamiento.

7.5.5.9.- Vigilancia de las instalaciones.-

Los servicios técnicos municipales y personal del servicio de aguas, podrán en cualquier momento revisar las instalaciones de acometidas, contador y depósitos, para asegurarse de su buen funcionamiento.

Igualmente podrán revisar las instalaciones interiores, cuando se trata de investigar posibles pérdidas como consecuencia de reclamaciones efectuadas por el propietario al Ayuntamiento, y a requerimiento de aquél.

En ambos casos deberán darse facilidades para efectuar la inspección.

7.5.5.10.- Reparaciones e instalaciones.-

En caso de deficiencias en las instalaciones de depósitos y contador, bien sean descubiertas por el propietario, como si lo son por los servicios técnicos municipales, aquel vendrá obligado a repararlas a su costa, en el plazo más breve posible, y como máximo de un mes, pasado el cual sin haberlas subsanado, el Ayuntamiento podrá clausurar la acometida.

En el caso de que las deficiencias sean en la red interior y origen pérdidas de agua que puedan perjudicarse a la seguridad del edificio y de la salud pública, queda obligado el propietario a la reparación en las mismas condiciones expresadas en el párrafo anterior.

7.5.6.-Propiedad de las acometidas de abastecimiento de agua potable y saneamiento

7.5.6.1.- Acometidas particulares.-

Las acometidas particulares de agua y alcantarillado a las redes municipales, pasarán en el momento de su determinación, a propiedad del Ayuntamiento a todos los efectos, en la parte correspondiente a vías públicas, quién se encargará de su conservación.

7.5.6.2.- Ramales particulares de saneamiento.-

Así mismo los ramales que, con la previa autorización municipal, sean construidos por los particulares, por no disponer de servicio oficial en la zona que les interesa, pasarán en el momento de su terminación, a propiedad del Ayuntamiento, a todos los efectos, en la parte correspondiente a vías públicas, quien se encargará de su conservación.

7.5.6.3.- Acometidas Mancomunales:

En el caso de que sea factible que a una conducción puedan enganchar otros propietarios, conjuntamente, deberá presentar el que inste la petición, renuncia documental de aquellos a quienes no interese coparticipar en la acometida solicitada. Conocidos los vecinos que se abstienen podrá autorizarse por el Ayuntamiento la acometida, previa fijación de la sección de las redes, por los servicios técnicos municipales; sección que habrá de ser la adecuada para las necesidades futuras de la zona afectada por las condiciones.

Los propietarios, a efectos de cooperación, para la realización de la obra, son los que tienen fincas a una distancia de la conducción objeto de éste artículo, de 50 metros.

7.5.6.4.- Plazo para nuevas acometidas

Aquellos propietarios que al tiempo de construirse la red de saneamiento urbano correspondientes a su fachada no hiciese la acometida a su edificio, y la construyese con posterioridad, la hará previa autorización, a sus expensas, dejando la vía pública en perfectas condiciones y debiendo satisfacer al Ayuntamiento en concepto de penalidad el doble de los correspondientes derechos.

7.5.7. Alumbrado y energía eléctrica.-

7.5.7.1.-Disposiciones generales.-

Las zonas correspondientes a espacios abiertos, en toda clase de manzanas, así como en calles particulares y zonas verdes, deberá disponerse de alumbrado, con arreglo a las siguientes características mínimas:

1.- En calles particulares y aparcamientos y toda vía pública:

- a) Iluminación horizontal a un metro del pavimento, 1 lux
- b) Uniformidad de distribución, 20
- c) Altura del foso luminoso en calles, 5 metros
- d) Tensión, la que determinan los reglamentos vigentes en la materia
- e) Potencia mínima de lámpara, 125 W

2.- En zonas verdes: libre.

3.- Podrá atenderse la iniciativa privada su previa aprobación por parte del Ayuntamiento, el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

7.5.7.2.- Canalizaciones

Las canalizaciones serán subterráneas, con cable antihumedad y los dispositivos necesarios para evitar peligros de personas, cuando el alumbrado se efectuó mediante báculos. Cuando se trate de brazos murales, la instalación podrá ser grapeada, con los mismo requisitos de seguridad exigidos en el párrafo que procede de este mismo artículo, debiendo hacerse subterráneos los cruces de calzada.

7.5.7.3.- Transformadores y conductores.

No se permitirá la instalación de transformadores en la vía pública no bajo ella, a no ser que se alberguen dentro de la correspondiente caseta o edificio de transformación. Solamente en casos excepcionales se permitirá la construcción de casetas de transformación en zonas verdes o espacios abiertos, siempre que las fachadas guarden el ornato debido, en consecuencia con las edificaciones próximas. Deberán ir provistas de los dispositivos de seguridad necesarios y reglamentarios .

Las conducciones de energía se harán, a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas, mediante canalizaciones subterráneas. Para las instalaciones ya existentes se estudiará su periódica renovación, sustituyendo el sistema de conducción aérea por el de subterránea.

Todas las conexiones a la red subterránea serán registrables mediante arqueta.

7.5.7.4.- Disposiciones complementarias.

Se insiste, según se ha señalado anteriormente que en todo lo relacionado con energía eléctrica y alumbrado se tendrá en cuenta y se cumplirá con toda rigurosidad, además de lo previsto en las presentes Normas, cuantas disposiciones vigentes existan sobre la materia.

7.5.8.- Zanjas

7.5.8.1.- Apertura

Para todas las obras de apertura zanjas para colocación o reparación de servicios que discurren por la vía pública o calles particulares, será necesaria licencia municipal, debiendo acompañarse a la instancia plano a escala mínima 1:2.000 de la ubicación de la finca y zona afectada por la obra y su pendiente, sección transversal de la zanja a abrir a escala 1:20 y de la pavimentación que afecte a dicha obra.

7.5.8.2.- Prueba y verificación.-

Una vez efectuada la canalización, deberá ser revisada por los servicios técnicos municipales, para su aprobación. Al ser correcta aquella, se procederá al relleno con materiales que aseguren una adecuada compactación; pudiendo exigirse, en casos especiales, que dichos rellenos se realicen con obras de fábrica.

Una vez la zanja rellena y consolidada, se procederá a la reposición del pavimento, que deberá quedar en perfectas condiciones.

El Ayuntamiento podrá exigir que se realicen los ensayos de laboratorio necesarios para que puedan cumplirse las prescripciones antes señaladas-

7.5.9.- Vallas

7.5.9.1-Colocación

Todos los solares estarán cercado con valla permanente de 2,50 metros de altura, ejecutada con material y de espesor conveniente para asegurar su solidez y conservación en buen estado. Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la calle; a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de solicitarla en el plazo de un mes a partir de dicha apertura.

Así mismo cuando se produzca la demolición de cualquier edificio situado fuera de línea y no se proyecte -por el propietario- edificar inmediatamente sobre el solar resultante, será obligatorio la petición de alineación en el plazo de un mes después de quedar demolido el techo de planta baja.

7.5.9.2.- Provisionalidad de vallas.-

La concesión de colocación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. En caso de que, por interrupción de la misma pasen más de seis meses sin que ésta se reanude, deberá suprimirse la valla y dejar libre la cerca al tránsito público, siendo baja automáticamente en el arbitrio municipal, previa comunicación al Negociado correspondiente, debiendo hacerse un cerramiento permanente (en sustitución de la valla) coincidiendo con la línea de fachada.

En caso de continuar las obras, deberá ser objeto de nueva solicitud, unida a su expediente, en las condiciones previstas para la primera. En todo caso, cuando la obra conste de más de dos plantas, la valla deberá retranquearse a la alineación oficial cuando, a partir de la segunda planta, pueda colocarse una pantalla protectora del ancho de la acera, como máximo, dos metros, en las condiciones adecuadas para evitar peligros y daños a los transeúntes, teniendo en cuenta que siempre se dejará de la acera un ancho suficiente para el paso de una persona, mínimo de 0,60 metros.

7.5.10.- Andamios.-

7.5.10.1.- Condiciones.-

La construcción de los andamios de toda especie que se empleen en cualquier obra estarán bajo la responsabilidad del técnico director de la misma, quien adoptará libremente los medios que se práctica y sus conocimientos le aconsejen, debiendo tener muy en cuenta la protección de los obreros en su trabajo y de los peatones en su tránsito y acceso a los comercios, establecimientos y fincas en general,. Deberá cuidarse, de modo especial, lka observancia de todas y cada una de las normas que sobre protección de los obreros le imponga el Ministerio de Trabajo y la Seguridad Social.

7.5.10.2.- Seguridad de los andamios.-

Todos los andamios se ajustarán en cuanto a seguridad e higiene en el trabajo se refiere a las disposiciones vigentes al respecto.

El andamiaje de las obras, cualquiera que sea el sistema empleado, estará dispuesto de forma que satisfaga plenamente las condiciones generales de resistencia, estabilidad y seguridad. Los materiales

generales que se empleen (metálicos, cables, maderas, cuerdas -siempre de cáñamo, etc.) serán de buena calidad y de resistencia adecuada a los esfuerzos que hayan de ser sometidos . Toda la madera que forme estos andamios será escuadrada, quedando prohibido el empleo de rollizos.

Los tablonces que formen el piso de los andamios se dispondrán de modo que no puedan moverse ni dar lugar a basculamientos.

En cuando a anchuras, rodapiés y pasamanos de los andamios serán los establecidos por la legislación vigente sobre seguridad en el trabajo.

La disposición y utilización de los andamios será la determinada por la Ley, sin perjuicio de que, por los servicios Técnicos municipales se impongan ampliaciones tendentes a la mayor seguridad de la circulación de la vía pública.

7.5.11.- Movimientos de tierras.-

7.5.11.1.- Movimientos de tierras.-

Para realizar movimientos de tierras será siempre requisito indispensable obtener Licencia Municipal.

7.5.11.2.- Vertidos de tierras.-

Toda solicitud de licencia para vertido de tierras sobre terrenos o solar, pasará a informe del Técnico Municipal, que podrá exigir del propietario la presentación de los planos y documentos que fijen, con toda precisión, la situación de aquel.

Si el estudio hecho por el mencionado Técnico Municipal se comprobase que todo o parte del terreno que vaya a destinarse a vertedero ha de ser en el futuro solar edificable, podrá informarse favorablemente la licencia de vertido, fijando la cota máxima que el mismo ha de ocupar, y advirtiendo al interesado que si excediese de dicha cota, tendrá la obligación de retirar, por su cuenta y riesgo las tierras sobrantes y abonará además, la sensación que corresponda.

7.5.11.3.- Concesión de vertederos

La concesión de vertederos llevará implícita la obligación del concesionario de delimitar los solares que han de ser utilizados para el vertido, con una valla, que, en la parte lindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial y, en todo caso, colocarse en la líneas que se señalen por los Servicios Técnicos de obras.

7.5.11.4.- Desaques de vertederos.-

En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas pluviales que se depositen en los vertederos y que pudieran perjudicar a las fincas colindantes o a las vías públicas.

7.5.11.5.- Ocupación de la vía pública.-

Queda prohibido el depósito de escombros y almacenamiento de materiales de construcción en la vía pública. En el caso de que no hubiera posibilidad de pasarlos al interior de la obra, se aplicaría la tarifa correspondiente por ocupación de vía pública.

7.5.12.- Pequeñas construcciones en la vía pública.-

7.5.12.1.-Solicitud.-

El Ayuntamiento podrá autorizar la colocación de quioscos en calles o plazas, siempre que esta clase de construcciones por sus dimensiones y características, no perjudique a la circulación, o la estética urbana o a la salubridad pública.

Las autorizaciones que se concedan, lo será sólo por diez años, y el Ayuntamiento establecerá en cada caso, el canon anual exigible.

7.5.12.2.-Anulación de licencias.-

Como primera medida concordante con el párrafo anterior, serán anuladas todas las licencias de quioscos actuales, viniendo obligados sus concesionarios a solicitar nuevamente licencia conforme a la obligación expuesta, entendiéndose que habrá de hacerse una ordenación previa para fijar de antemano los definitivos emplazamientos.

Ningún quiosco podrá ser objeto de traspaso, arrendamiento, cesión , etc.

7.5.12.3.- Trámites.-

La concesión para instalar quioscos habrá de solicitarse el Ayuntamiento, acompañando:

1.- Un plano de situación de calle se pretende la instalación, así como la determinación exacta del lugar de su emplazamiento.

2.- Un plano del quiosco, con expresión del alzado por cada frente distinto, una sección vertical del mismo, determinación de altura y longitud del mostrador y la memoria necesaria.

Las licencias de obras y de instalación de quioscos a que se refieren éstas Ordenanzas, se entenderán otorgadas, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros

No podrán ser invocados para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en los que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

7.5.12.4.- Modelos oficiales.-

El Ayuntamiento aprobará el modelo de quiosco y obligará a adoptar el que corresponda al emplazamiento y condiciones de cada uno.

7.5.12.5.- Características y uso.-

La estructura de los quioscos será siempre de material incombustibles pudiendo decorarse con materiales que les den carácter funcional.

Si el uso a que se destina el quiosco fuera para la expedición de artículos de bebida y comida, tendrán acometida de agua y atarjea de desagüe a la alcantarilla. Caso de no tener estas condiciones no podrá destinarse a tales usos.

7.5.12.6.- Extinción de la concesión.-

Las concesiones se extinguirán a la muerte del concesionario, con carácter general; excepcionalmente, los herederos, y por razones debidamente acreditadas de necesidad, podrán subrogarse hasta el término de la concesión, previa petición que formularán ante el Ayuntamiento.

7.6. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRA; CONCESIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS MISMAS.

7.6.1.- Consideraciones generales.-

7.6.1.1.-Licencias necesarias

Estarán sujetas a previa licencia, las demoliciones, las parcelaciones y reparcelaciones, los movimientos de tierras y vertederos, obras de nueva planta, obras de reforma general y ampliaciones, obras de reforma parcial y obras menores, la primera utilización de los edificios, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda y anuncios visibles desde la vía pública, la apertura de zanjas y calicatas, acometidas de agua y de alcantarillado, apertura de locales comerciales e industriales y para instalaciones de alumbrado, canalizaciones subterráneas y transformaciones, climatización y en general toda clase de obras.

Las obras deberán ser proyectadas y dirigidas por facultativo competente y legalmente autorizado, condición indispensable que hará constar expresamente en escrito que se unirá al expediente de licencia de obras dirigido a la Alcaldía.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con la Previsiones de estas Normas, de la Ley del Suelo, de los Planes de Ordenación Urbana que se elaboren, Programas de Actuación Urbanística que igualmente se elaboren.

El procedimiento de otorgamientos de las licencias, se ajustará a lo prevenido en la Legislación del Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de estas Normas, de la Ley del Suelo de los Planes, Proyectos, Programas.

7.6.1.2- Derecho y Tasas

Las Licencias de obras llevarán consigo la obligatoriedad del pago de los derechos y tasas municipales consignadas en la Ordenanza Fiscal que estén en vigor. El propietario o concesionario adquiere y acepta el compromiso de éste pago, desde el momento en que presenta en el Ayuntamiento la solicitud pidiendo licencia.

7.6.1.3.- Solicitudes.-

Las solicitudes de Licencias de Obras, deberán dirigirse al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas, debidamente presentadas, en el modelo oficial que se le proporcione por el Ayuntamiento, previo el pago de su importe.

7.6.1.4.- Previsiones de servicios.-

Cuando próximos a la obra que se trate de llevar a cabo, se hallen instalados puntos de luz, hilos telegráficos, telefónicos, conducciones de agua, gas u otros servicios generales, el propietario quedará obligado a dar cuenta a los Organismo de quien depende, con el fin de prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público, debiendo de correr de su cuenta las reposiciones una vez terminadas las obras.

7.6.1.5.- Daños y perjuicios

Toda Licencia de obras llevará a cabo el cumplimiento o compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la vía pública, aceras, empedrados, paseos, alumbrados, plantaciones, etc. para lo cual el Ayuntamiento podrá exigir el depósito de una finaza que garantice el cumplimiento de estas obligaciones.

7.6.1.6.- Cumplimiento de las Normas.-

El propietario se sujetará fielmente a las Normas y condiciones marcadas en la Licencia, entre las que se considera como fundamental, en los casos aplicables, ajustar la obra exactamente a la alineación oficial señalada. En caso de incumplimiento de estas Normas, se suspenderán los trabajos y se actuará como disponen los anteriores artículos.

7.6.1.7.- Construcciones clandestinas.-

Se consideran construcciones clandestinas todas las enumeradas por el Decreto de 11 de Junio de 1.964, número 1.753/1.964 que, será íntegramente aplicables a las mismas.

7.6.1.8.- Aperturas.-

Concedida a un propietario la licencia para construir en un local de su propiedad, se entiende que no necesita ninguna otra especial del Ayuntamiento para realizar el Proyecto que le fuera aprobado.

No obstante, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimiento de características determinadas, se entiende que la licencia de obras concedidas se refiere exclusivamente a la construcción del edificio, pero que ésta licencia es totalmente independiente de la de apertura que, será solicitada en instancia independiente y será objeto así mismo de tramitación independiente.

7.6.1.9.- Anulación de licencias.-

Las licencias de obras, de la que no se haga uso durante seis meses consecutivos , sea por no dar comienzo a los trabajos o por tenerlos interrumpidos durante dicho plazo, quedarán automáticamente anuladas y sin efecto, aún cuando se satisfagan sin interrupción los arbitrios por vallados.

7.6.1.10-- Licencias de ocupación.-

Terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación que será concedida una vez que por los distintos servicios municipales se haya comprobado que cumple con las Normas y condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción. La Concesión de esta licencia, no implicará. en modo alguno, la exoneración del cumplimiento de otras obligaciones impuestas por la legislación vigente.

7.6.1.11.- Servicio de información.-

Toda persona que desee efectuar alguna obra de su propiedad o consultar cualquier extremo que se relacione con la concesión de la licencia, podrá presentar, previamente a la petición de ésta, una solicitud, a título de información, con el abono de los derechos a que hay lugar.

7.6.1.12.-Caducidad de licencias.-

En cada licencia de obras, se fijará un plazo para la terminación de la misma y transcurrido el cual, se considerará caducada la licencia. Si la construcción no se hubiera finalizado en el mencionado plazo , será necesario solicitar nueva licencia para la continuación de los trabajos.

7.6.2.-Tramitación de Licencias.-

7.6.2.1.-Demoliciones.-

Para proceder a la demolición de un edificio se solicitará licencia del Ayuntamiento en modelo oficial, acompañado de 3 proyecto firmados por técnicos competentes debidamente visados por el Colegio correspondiente, y si se tratara de derribo de edificios destinados a viviendas, deberá solicitarse previamente autorización del Gobierno Civil que será unida al expediente instruido en el Ayuntamiento.

Cuando se trate de edificio que por su conjunto, por su fachada o por cualquier elemento artístico o histórico, que merezca especial consideración será previo a su demolición el informe del técnico municipal y de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico.

7.6.2.2.- Alineaciones.-

Se redactará un PLAN DE ALINEACIONES, de todas las calles en que se modifica su trazado y se someterá este Plan a aprobación según la Ley del Suelo.

7.6.2.3.- Organismo públicos.-

Cuando se trate de organismo dependientes del Estado, de la Provincia, o cualesquiera otros que sean de carácter oficial, habrán de dar cumplimiento a cuando prevé el artículo 180º de la Ley sobre Régimen

del Suelo y Ordenación Urbana, disposición que habrán de tener muy en cuenta los Servicios Técnicos Municipales.

7.6.2.4.- Requisitos para las licencias de obras.-

Una vez recibido el informe de alineaciones, el propietario solicitará del Ayuntamiento la licencia de construcción, acompañando a la instancia los siguientes documentos:

- a) El documento oficial que acredite la contestación municipal a la consulta previa, que haya formulado.
- b) Documentos que componen el expediente de Proyecto básico o de construcción.
- c) Memoria descriptiva, detallando el sistema constructivo, clase de los materiales a emplear, instalaciones, aspecto de la fachada y cifra del presupuesto.

Todos los documentos se presentarán por triplicado, al efecto de que, una vez concedida la licencia, el ejemplar original se archive en las oficinas municipales; una de las copias se devuelva al interesado, debidamente sellada al entregársele la licencia y el restante se envíe a la Delegación Provincial del Ministerio de obras Públicas y Urbanismo.

Los proyectos deberán venir visados por el Colegio Oficial correspondiente y los planos se presentarán doblados al tamaño DIN A-4, y cada serie de ellos cosidos con la documentación pertinente, según normas reglamentarias

7.6.2.5.- Aprobación.-

Una vez presentados los documentos anotados, juntamente con la solicitud de licencia, se informarán en el plazo de ocho días hábiles, transcurridos los cuales el expediente pasará a la Comisión de Obras y Urbanismo Municipal.

Si el informe fuese favorable, se requerirá al técnico autor del proyecto para que comparezca en la oficina municipal de obras, en la que se le dará cuenta de las modificaciones que se precise introducir en el proyecto, firmado una comparecencia en la que se comprometa a realizarlas en el plazo que le señale. Transcurridos quince días desde el requerimiento o del plazo concedido para modificación del proyecto, se elevará el expediente a la Comisión Municipal Permanente, para su resolución.

Adoptado acuerdo por la misma en sentido favorable a la concesión de la licencia pasará el expediente a INTERVENCIÓN, para el cobro de la tasa correspondiente. Esta oficina, a los ocho días de no haberse actuado el pago, lo comunicará al propietario o solicitante, con el apercibimiento de que, de no hacerlo en otros ocho días se le impondrá el recargo que se fije en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

7.6.2.6.- Informe de alineación.-

El informe del técnico municipal describiendo el trazado de líneas, tendrá que despacharse, forzosamente, dentro del plazo de diez días , a contar de la fecha de presentación de la instancia.

7.6.2.7.- Solicitud de replanteo.-

Una vez concedida licencia de construcción y antes del comienzo de las obras, deberá solicitarse del Ayuntamiento el replanteo de las alineaciones oficiales, tanto interior como exterior. Dicho replanteo se realizará dentro del plazo de 10 días, contados a partir del ingreso de la tasa correspondiente.

7.6.2.8.- Procedimiento de replanteo.-

Para verificar cualquier alineación, deberá estar el terreno objeto de la operación, libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo y el facultativo de la propiedad, tendrá perfectamente deslindada la finca, debiendo marcarse en el terreno, por el técnico municipal, con puntos o referencias precisas e invariables, la situación de las nuevas líneas.

Los facultativos que represente a la propiedad, cuidarán de que se conserven hasta la primera revisión del replanteo de las líneas y rasantes aprobados, los puntos de las antiguas construcciones que sirvieron para determinar con exactitud, dichas alineaciones.

Asistirán al acto de replanteo, como representantes del Ayuntamiento, el Alcalde o persona en quien delegue, pudiendo recaer ésta delegación en el técnico municipal, que necesariamente ha de asistir al acto; y por parte del solicitante, el dueño o su apoderado y su técnico, debiéndose declarar desierto el acto de abonar nueva tasa, en el caso de que faltasen cualesquiera de estos últimos o no estuviera el solar en las condiciones indicadas anteriormente.

Del replanteo de líneas se levantará acta, por duplicado, que custodiarán respectivamente, el Ayuntamiento y el interesado.

7.6.2.9.- Documentación en obra.-

El ejemplar del proyecto que se entregue al interesado habrá de tenerlo en la obra, juntamente con la licencia municipal, en todo momento, a disposición de los técnicos y autoridades municipales o funcionarios autorizados, para las comprobaciones que juzguen oportunas. A este fin, con la autorización municipal de obras se entregarán la copia del proyecto debidamente sellada; pudiendo solicitarse en cualquier momento, que previa la comprobación necesaria, se selle una nueva copia.

7.6.2.10.- Comienzo de las obras.-

Con la licencia concedida, previa la tramitación indicada en los artículos precedentes, los propietarios podrán dar comienzo a las obras, siempre que hayan sido abonado los derechos municipales.

7.6.2.11.- Requisitos para obras de reforma general y ampliaciones.-

Para la obtención de licencia municipal para obras de reforma general y ampliaciones se observarán las mismas normas que las establecidas para las de nueva planta, debiendo presentarse los mismo documentos que para éstas se exige y, además los siguientes:

a) Memoria descriptiva de la construcción existente, marcado clara y taxativamente el uso preferente y futuro de la edificación describiendo éstas líneas generales.

b) Los planos de plantas, secciones y alzado indicarán en tinta negra, las edificaciones existentes; en rojo, las nuevas, y en amarillo, las que se derriban. Estos planos podrán sustituirse por otros en los que, uno de ellos represente el estado actual de la edificación y el otro, en el estado que ha de quedar.

La tramitación de estas licencias se hará en la misma forma que para las obras de nueva planta.

Será requisito indispensable para la autorización de esta clase de obras que los proyectos contengan clara determinación de ajustar la totalidad de edificación de ajustar la totalidad de edificación a la previsiones contenidas en éstas Normas, en cuanto a altura total, fachadas, voladizos, acometidas de agua y saneamiento, etc. y siempre que la edificación cumpla las condiciones exigidas para solares edificables.

7.6.2.12.- Definición de obras de reforma parcial y obras menores.-

Se consideran como obras de reforma parcial y obras menores, las siguientes:

a) Las pequeñas variaciones en la distribución, por movimiento de tabiques.

b) Revoco y pintura de fachadas exteriores e interiores.

c) Pintura y decoración de habitaciones.

d) En general todas aquellas que no modifiquen la estructura ni el uso, o mejoren las condiciones higiénicas y estéticas.

7.6.2.13.- Solicitudes.-

Las solicitudes, con arreglo al formulario del impreso que se facilitará por el Ayuntamiento, especificarán las obras que vayan a realizarse, explicando su clase, alcance y objeto, con detalle del número de unidades de cada clase pero sin que se exijan planos ni memorias, sino solamente la dirección facultativa en aquellos casos en que así lo determinen las disposiciones vigentes.

7.6.2.14.- Tramitación.-

Estas solicitudes serán examinadas en el Registro de entrada de documentos de la Oficina de obras en presencia del interesado, quien hará las aclaraciones precisas, que suscribirá en la misma solicitud, pudiéndose rechazar la inclusión de obras si por cualquier circunstancias fueren precisas consultas o requisitos que obliguen a considerarlas como de mayor categoría.

Las instancias, una vez admitidas, pasarán a informe de los servicios técnicos municipales, que lo emitirán en el término de ocho días, remitiéndolas, acto seguido, a la Comisión de Obras y Urbanismo, para que también emita su informe, cumplidos estos trámites, la licencia de obras se concederá por la Alcaldía.

7.6.2.15.- Abono se la tasa municipal.-

Concedida la licencia se pondrá en conocimiento del interesado, concediéndole un plazo de ocho días para que pueda efectuar el pago de derechos entregándosele seguidamente, el documento acreditativo de la licencia concedida. Si transcurrido este plazo no cumpliera lo ordenado, se entenderá que ha desistido de su petición, sin derecho alguno, debiendo efectuar nueva solicitud para la obtención de la licencia, a la que nuevamente, se aplicarán y exaccionarán los derechos correspondientes.

Todas estas obras estarán sujetas a la comprobación y vigilancia de los servicios municipales "Técnicos", Inspección de Rentas y Policía Municipal.

7.6.2.16.- Publicidad.-

Todos los carteles de propaganda y anuncios visibles desde la vía pública no podrán ser instalados si, previamente, no obtuvieron la preceptiva licencia municipal.

La licencia será solicitada del Ayuntamiento y a la instancia deberá acompañarse croquis donde se determina, con toda claridad, el texto del anuncio o cartel, color a emplear, dimensiones y forma de instalación respecto a fachadas, indicándose, así mismo, si no son o no luminosos.

7.6.2.17.- Obras sin licencia.-

El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de todo lo construido sin licencia o que se halle comprendido en ésta y no cumpla, en algún modo, las condiciones en ella fijadas o a las de las presentes Normas, así como el hallarse fuera de las alineaciones oficiales proporcionadas.

En estos casos, el propietario, una vez requerido para ello, deberá proceder al derribo en el plazo de cuarenta y ocho horas, y si así no lo hiciera, lo dispondrá la Alcaldía o a costa de aquel.

7.6.2.18.- Responsabilidades.-

El peticionario de licencia, el propietario, el contratista o constructor de las obras y el técnico director de las mismas. serán responsables solidariamente, de las infracciones que se cometieren por ejecutarlas sin aquella o sin observancia de las cláusulas legítimas.

Las infracciones urbanísticas, en general, y la falta de licencia o la no ejecución de las obras de acuerdo con las condiciones fijadas en ella, podrán ser sancionadas con multas hasta el límite señalado por las leyes y reglamentos vigentes.

7.6.2.19.- Trámite de sanciones.-

Las multas se impondrán previa audiencia de los interesados y en consecuencia con la gravedad de las infracciones cometidas. Estas multas se abonarán, necesariamente, en papel de multas municipales, justificándose con la incorporación al expediente de que se deriven, de la parte correspondiente, haciéndose entrega de la otra parte al interesado.

7.6.2.20.- Solicitudes para licencias de acometidas de agua.-

Para realizar acometidas de agua a la red general será necesaria la obtención de licencia municipal. A tal fin, los propietarios o comunidades de propietarios presentarán en las oficinas del Ayuntamiento sus solicitudes en el modelo oficial que se apruebe, debidamente reintegrado, especificando con toda claridad, el número de finca a que corresponda la acometida, así como la denominación de la calle. A la instancia se acompañará escrito por el que se acepten todas y cada una de las condiciones técnicas que le sean fijadas por el Ayuntamiento.

Una vez registrada la instancia, pasará a informe del respectivo servicio técnico municipal, que, necesariamente, lo habrá de emitir en el plazo de ocho días, pasándose seguidamente, el expediente, a informe del Servicio Municipal de Agua Potable, para que lo que emita en igual plazo. Por último, la Alcaldía, en conformidad con los informes emitidos, decretará la concesión de la licencia.

Cumplidos éstos trámites, se pondrá en conocimientos del solicitante la resolución adoptada para que en el plazo de ocho días liquide la tasa municipal en INTERVENCIÓN, donde, en aquel momento, se le hará entrega del documento acreditativo de la licencia, Si así no lo hiciere, se entenderá, automáticamente, que desiste de su petición, procediéndose al archivo del expediente. Si, posteriormente, deseara realizar la acometida, deberá presentar nueva solicitud, que seguirá el trámite anteriormente establecido.

7.6.2.21.- Plazo de garantía.-

A los documentos reseñados en el apartado anterior 7.6.2.20, el solicitante deberá acompañar carta de pago que acredite haber formalizado, en arcas municipales, el depósito que se establece para el levantamiento de zanjas, el cual le será devuelto una vez transcurridos tres meses de la terminación de las obras y si la inspección de los servicios técnicos municipales mostrasen su conformidad a la realización de aquellas.

7.6.2.22.- Tramitación de licencias para instalación de alumbrado en vías particulares.-

Para poder efectuar la instalación de alumbrado en calle particulares, será necesaria la obtención de licencia.

El peticionario dirigirá instancia al Ayuntamiento en solicitud de tal licencia, acompañada, necesariamente, de proyectos técnicos, debidamente visado, en el que se haga constar cuantas circunstancias técnicas sean exigibles, de conformidad con las presentes Normas.

La instancia y el proyecto, una vez registrada su entrada, pasarán a informe de los Servicios Técnicos Municipales, quienes lo emitirán en el plazo de ochos días, pasando, posteriormente, al del Concejal Delegado del servicio y Comisión de Obras y Urbanismo. Emitidos estos informes pasará el expediente a conocimiento de la Comisión Municipal Permanente, quién resolverá concediendo o denegando la licencia interesada.

Si la resolución fuera favorable, se pondrá ésta en conocimiento del interesado para que, en el plazo de ocho días abone en DEPOSITARIA, los derechos municipales aplicables. Si transcurrido dicho plazo de ocho días, no se hubiera cumplido por el interesado al trámite de liquidación de derechos municipales, se entenderá que desiste de su petición y se procederá, automáticamente, al archivo del expediente.

7.6.2.23.-Canalizaciones subterráneas

Iguals requisitos que los establecidos en el apartado anterior 7.6.2.22, serán exigidos para la apertura de canalizaciones subterráneas y para la instalación de transformadores.

7.6.2.24.- Licencias para apertura de establecimientos comerciales e industriales.-

Para apertura de establecimientos comerciales e industriales, será requisito previo e indispensable la obtención de licencia municipal.

Dos serán los procedimientos a seguir en la concesión de tales licencias, según se trate de establecimientos meramente comerciales u actividades industriales clasificadas como inocuas ó, por el contrario, de actividades industriales no clasificadas no en el ámbito de aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

1) En el primer caso, el trámite del expediente será el establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales cuyo expediente se iniciará con la instancia del interesado, acompañada de un plano y memoria descriptiva de la instalación, así como de los documentos que, en cada caso procedan.

Esta documentación pasará una vez registrada su entrada a estudio e informe de los servicios técnicos municipales, quienes en el plazo de ocho días lo emitirán, en el sentido que proceda, debidamente razonado.

a) Si tal informe fuera favorable, se solicitará el de la Jefatura Provincial o Local de Sanidad, que determinará si las condiciones higiénico-sanitarias son o no correctas, indicando, en el caso de que no fueren, las medidas a adoptar para su corrección. Si el informe sanitario es favorable, se procederá a la concesión de la licencia mediante providencia de la Alcaldía.

Si no lo fuere, se requerirá al interesado para que cumpla las medidas indicadas en el mismo y dé cuenta de haberlo efectuado. Se solicitará entonces, la correspondiente visita de inspección o comprobación y, en caso de haber sido perfectamente corregidas las deficiencias higiénico-sanitarias, se procederá a la concesión de la licencia en la forma determinada anteriormente.

b) Si el informe de los servicios técnicos municipales fuere desfavorable, se dará cuenta a la Comisión informativa de urbanismo, quien determinará la procedencia o improcedencia de la concesión de la Licencia. En caso afirmativo, se concederá ésta. también mediante providencia de la Alcaldía, previo informe sanitario favorable.

2) En el segundo caso, o sea, cuando se trate de actividades no inócuas, el interesado solicitará información previa sobre la posibilidad de instalación de la actividad que pretenda establecer; cuya instancia, acompañada de un plano de situación y memoria descriptiva de la instalación prevista, pasará a informe de los servicios técnicos municipales; quienes también en el plazo de ocho días, lo emitirán en sentido afirmativo o negativo, según proceda, debidamente razonado; informe este que se trasladará íntegramente al interesado, indicándole, en caso de informe favorable que documentación deberá presentar para obtener la licencia municipal.

7.6.3.-Tramitación de expediente de ruina

7.6.3.1.- Denuncia de edificios ruinosos.-

Cualquier vecino tiene derecho a denunciar los edificios que se hallen ruinosos. A tales efectos se procederá de acuerdo con lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En su consecuencia, se declarará el estado de ruina en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas y
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaran la demolición del inmueble.

7.6.3.2.- Reconocimiento y nombramiento de peritos en Expediente de ruina.-

Denunciado un edificio por su estado ruinoso, la Autoridad Municipal dispondrá sea reconocido inmediatamente por el Técnico Municipal en el caso que la denuncia no proceda de dicho facultativo, el cual emitirá su dictamen por escrito.

Si del reconocimiento de que habla el párrafo anterior resultase estar efectivamente ruinoso, sin perjuicio de la adopción de las urgentes medidas, que en su caso se requieran, el Sr. Alcalde lo hará saber a los propietarios por medio de oficio previniéndoles adopten las medidas que en el dictamen deberá haber fijado el facultativo del municipio, llevándolas a efecto dentro de los plazos que él mismo señale.

Si el propietario se conforma con lo ordenado por la autoridad, procederá dentro del plazo señalado a la ejecución de lo mandado, bajo dirección facultativa. Más si no se conformase, podrá dentro de los ocho días siguientes nombrar un facultativo responsable y presentar la oposición fundada, a cuya vista se formará el oportuno expediente.

Si los dictámenes de ambos técnicos dado por escrito, fueran disconforme, se nombrará un tercer perito, de acuerdo entre ambas partes, y si no lo hubiere, se solicitará el nombramiento de éste al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (Delegación de Ciudad Real) o al Colegio Oficial de aparejadores y Arquitectos del Centro de España (Delegación de Ciudad Real) según la titularidad de los técnicos disconformes. El pago de los honorarios de este tercer perito, será por cuenta del propietario o vecino promotor del expediente.

Enterada la primera Autoridad Municipal del dictamen de éste Técnico o Perito tercero, resolverá lo procedente, debiendo el propietario, sin perjuicio de los recursos legales que le asistan, ejecutar inmediatamente las obras que se le ordenen y de lo contrario las realizará el Ayuntamiento a costa de aquel.

En los casos que legalmente proceda serán oídos en el expediente los habitantes del inmueble.

7.6.3.3.- Otros trámites en los expedientes de ruina

Transcurrido el plazo de ochos días que se establece en el artículo anterior para presentar la oposición se entenderá que el dueño se conforma con el dictamen omitido y vendrá por tanto obligado al cumplimiento de lo que al darle conocimiento del mismo se le prevenga, sin derecho por su parte a reclamación alguna.

Resuelto en definitiva el expediente o consentido por el dueño la orden de la autoridad quedará obligado aquel a practicar la demolición o a ejecutar las obras de reparación necesarias, dentro del plazo que se le hubiese señalado al efecto, pues de dejarlo transcurrir sin verificarlo, se procederá por la Alcaldía a ordenar la práctica de dichas operaciones, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Si se trata de un edificio que admite reparación el plazo que se concede al propietario para comenzarla no podrá exceder nunca de seis meses.

7.6.3.4.- Ruina inminente.-

En el caso de que el dictamen emitido por el facultativo municipal sea de calificación de inminente ruina y no posible la reparación del edificio, vendrá obligado el dueño del mismo a adoptar todas las medidas de seguridad que le señale la Autoridad local, incluso la demolición del edificio.

En el caso de que la propiedad no cumpliera lo ordenado por la autoridad, en plazo fijado, serán tomadas las medidas de seguridad citada en el párrafo anterior, incluyendo la demolición por el Ayuntamiento con cargo a la propiedad.

7.6.3.5.- Apuntalamiento y apeos.-

Ningún vecino se opondrá, bajo ningún pretexto, a que se coloquen en sus viviendas y locales los elementos integrados del apeo que fuesen necesarios cuando lo ordenase la Autoridad Municipal, y será responsable de los daños y accidentes que se ocasionaren por la demora de su cumplimiento.

Antes de procederse a ningún derribo se practicarán los apeos y acodalamientos que sean necesarios, a fin de obtener una mayor seguridad en la operación de derribo y para que no se perjudiquen las casas contiguas. Este gastos correrá por cuenta del propietario de la casa a derribar.

CAPITULO VIII.- NORMAS PARTICULARES DE ZONAS, POLÍGONOS Y SECTORES.-

8.1.-DIVISIÓN DE ZONAS

El área objeto de este planeamiento, regulada por las presentes Normas Urbanísticas e divide en las siguientes zonas, polígonos y sectores:

- ZONA 1

- Denominación: CASO URBANO
- Polígonos: P-1, P-2; P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10.

- Unidad de ejecución: VE-1

- ZONA 2

- Denominación: TRANSICIÓN Y ORDENACION CONSOLIDADA.

- Polígonos: P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-45.

- ZONA 3

- Denominación: NUEVOS ENGANCHES

- Polígonos: P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-34.

- ZONA 4

- Denominación: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

- Polígonos: P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39.

- ZONA 5

- Denominación: INDUSTRIAL

- Polígonos y Sectores P-40, P-41, P-42, S-1, S-2, S-8, P-44, S-9, S-10

- ZONA 6

- Denominación: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- ZONA 7

- Denominación: RESERVA RESIDENCIAL.

- Sectores: S-11, S-12, S-13, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7

- ZONA 8

- Denominación: SUELO NO URBANIZABLE.

A continuación se expresan para cada una de ellas las diferentes Normas Urbanísticas particulares y en general todas las determinaciones precisas para su identificación.

8.2.-NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA CASCO URBANO

8.2.1.- Área de aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los polígonos P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, que componen la ZONA 1, determinados en los planos de zonificación de usos pormenorizados.

8.2.2.- Condiciones de planeamiento.-

La actuación arquitectónica en los polígonos, P-1, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, será directa dadas las condiciones de infraestructura existentes, pudiendo a lo más requerir, en los casos en que fuera necesario conforme se especifica en la Norma 5.1.1., Proyecto de Urbanización de infraestructura o Estudio de Detalle de acuerdo con lo especificado en el Capítulo X (callejero).

Para los polígonos P-2, P-3 y P-4, será necesario la confección de Planes Especiales de Reforma Interior redactados bajo las condiciones establecidas en 8.2.10.

8.2.3.- Tipos de edificación.-

Los tipos de edificación permitidos en esta zona serán los siguientes:

- Manzana cerrada densa (MD).
- Manzana cerrada con patios de manzana (MM)

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14

Quedan excluidos los polígonos P-2, P-3 y P-4, cuyas tipologías de edificación vendrán especificadas en los correspondientes Planes Especiales.

8.2.4.- Parcela mínima.-

La superficie mínima de parcela es de 75 m². Será la longitud mínima de fachada 6,00 m. y el fondo mínimo de 10 m. y su planta podrá contener un rectángulo de 6 x 9 m., colocado de tal forma que su lado menor se apoye en la línea de fachada, si ésta es recta o que sea paralelo a la recta que une los dos extremos de la fachada, si la citada línea es curva o quebrada.

El mínimo estrechamiento consentido será de 4 m.

La inclinación máxima permitido para los lindes de medianerías con las soleras contigua, será de 20^a sexagesimales respecto de la normal a la alineación de fachada.

8.2.5.- Ocupación máxima del solar.-

No existe limitación de ocupación, siendo ésta determinada por la norma 7.1.6.1. de alineación interior de Patio de Manzana y 7.1.6.2. de fondo máximo edificable.

8.2.6.- Altura máxima y mínima de la edificación.-

La altura máxima permitida en cada polígono será la siguiente:

- Polígono P-1

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx	Mx
	Nº de Plantas	M. en altura
- Hasta 7,00 m.	2	7
- de 7,00 a 12,00 m.	2	10
- Mayor de 12,00 m.	4	13

- Polígono P-5, P-6, P-7, P-8, P-10

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

Mx	Mx
----	----

	Nº de Plantas	M. en altura
- Hasta 12,00 M.	2	7
- Mayor de 12, 00 m.	3	10

Para las calles contiguas con Polígono P-1, se adoptará la Normativa correspondiente a ese Polígono.

- Polígono P-9

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx Nº de Plantas	Mx M. en altura
- Para cualquier ancho	2	7

Para las calles límites con Polígono P-3 y P-10 se adoptará la Normativa correspondiente a dichos Polígonos.

La altura mínima de edificación de cada polígono será la correspondiente a una planta menor (3,0 m.) de la altura máxima permitida.

Para las calles incluidas en el Capítulo X (callejero) de la presente Normativa, será de exclusiva aplicación la altura en él especificada.

Norma de aplicación general en todos los polígonos

Cuando las circunstancias lo aconsejen a criterio del Excmo. Ayuntamiento, podrán modificarse puntualmente las normas anteriores pudiendo permitirse como máximo una altura de edificación igual al ancho urbanístico de la calle.

En el caso de situaciones excepcionales en manzanas con un criterio de consolidación con altura, superiores a lo que determinan estas normas, se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos, entendiéndose por altura media, en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se despreciará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

8.2.7.- Volúmen legal edificable.-

No se establece condición específica de volumen para ninguno de los Polígonos de esta zona, por lo que el volumen resultante, vendrá determinado por la aplicación de las restantes Normas Urbanísticas que le afectan.

8.2.8.- Usos permitidos.-

Se entiende como uso principal para todos los Polígono el de Residencial, permitiéndose otros usos, compatibles y que quedan determinados en la relación siguiente:

- Uso de vivienda:

- . Unifamiliar (VU9).
- . Colectiva (VC)

- Uso de Industria:

- . T- 1 en situación 1 y 2
- . T- 2 en situación 2
- . T- 3 en situación 1 y 2

Todo ello con las limitaciones expresadas en el cuadro de la Norma 6.3.3.

- Uso público o Semipúblico en Equipamientos y Servicios:

- . Categoría 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, y 10º

Según se especifica en la Norma 6.3.4.

8.2.9.-Áreas de protección especial.-

Los subpolígonos P-5.1 y P- 6.1 serán considerados como áreas de Protección Especial, por encerrar en ellas Instalaciones Industriales de Bodega, de interés histórico, debiendo someterse todos los proyectos de actuación a la Aprobación Especial que concierne a las actuaciones que se lleven a cabo en los entornos de los elementos urbanos de carácter histórico-artístico. Sólo se permitirán en todo caso obras de restauración, conservación y mejora de las instalaciones.

8.2.10.- Planes especiales de reforma interior.-

8.2.10.1.- Plan especial de reforma interior del Polígono P-2

- Área de Aplicación:

La superficie delimitada en el plano O.R-5- de zonificación y usos pormenorizados

- Tipo de Edificación:

La actualmente existente, ya que se trata de un plan de rehabilitación permitiéndose para caso excepcional, donde ésta deba ser remodelada, la “manzana cerrada densa (MD)”

- Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela será 75 m² con las condiciones establecidas en el apartado 8.2.4. de las Normas Urbanísticas.

- Ocupación máxima de solar:

Sin limitación, estando esta determinada por la norma 7.1.6.2. de fondo máximo edificable.

- Altura máxima y mínima de la edificación:

Vendrá determinada por la altura de cornisa y nº de plantas de la edificación que conforma la plaza de España.

- Volumen legal edificable:

El volumen legal edificable vendrá determinado por la aplicación de las restantes Normas Urbanísticas que le afectan, al tratarse de una rehabilitación de edificación existentes configurando un entorno urbano de carácter histórico.

8.2.10.2.- Plan especial de reforma interior del Polígono P-3:

- Área de Aplicación:

La superficie delimitada en los planos O.R- ry O.R-5 de zonificación usos pormenorizados:

- Tipo de Edificación:

* Manzana cerrada con patio de manzana (MM)

* Edificación abierta (AB).

* Edificación aislada (AS)

- Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela será de 160 m² con las condiciones complementarias establecidas en el apartado 8.2.4. de las Normas Urbanísticas.

- Ocupación máxima de solar:

La ocupación máxima del solar no será superior al 75% de sus superficies, con las limitaciones establecidas en el apartado 7.1.6.1. y 7.1.6.2. de las Normas Urbanísticas.

- Altura máxima y mínima de la Edificación:

La altura máxima permitida será de 4 plantas ó 13 m., quedando en cualquier caso determinado por el ancho urbanístico de las calles.

La altura mínima no será inferior a una planta menos (3 metros) de la altura máxima permitida.

- Volumen legal edificable:

- La edificabilidad máxima será de 4 m³/m² aplicado sobre la superficie neta de parcela.

- Usos permitidos:

Se entiende como uso principal el del Residencial, permitiéndose otros usos compartibles y quedan determinado en la relación siguiente:

* Uso de vivienda:

. Unifamiliar (VU)

. Colectiva (VC).

* Uso de industria:

. T-1, en situación 1 y 2

. T- 2, en situación 2.

. T- 3, en situación 1 y 2.

Todo ello con las limitaciones expresadas en el cuadro de la Norma 6.3.3..

* Uso público o semipúblico en Equipamientos y Servicios sen todas sus categorías.

8.2.10.3.- Plan especial de reforma interior del Polígono P-4

- Área de aplicación:

La superficie delimitada en el plano O.R-5 de zonificación y usos pormenorizados.

- Tipos de edificación:

- . Manzana cerrada densa (MD).
- . Manzana cerrada con patio de manzana (MM).

Cuyas características están definidas en la norma 6.2.14.

- Parcela mínima de parcela será de 160,00 m². con las condiciones complementarias establecidas en el apartado 8.2.4. de las presentes Normas.

- Ocupación máxima del solar:

La ocupación máxima del solar no será superior al 75% de su superficie, con las limitaciones establecidas en los apartados 7.1.6.1. y 7.1.6.2. de las Normas.

- Altura máxima y mínima de la edificación:

- La altura máxima permitida será de cuatro plantas ó 13,00 m. la altura mínima será de tres plantas ó 10,00 m.

Se determina por lo tanto un ancho urbanístico de calle de 12,00 m.

- Volumen legal edificable:

La edificabilidad máxima permitida sobre superficie neta de parcela será de 4 m³/m².

- Usos permitidos

(Igual que 8.2.10.2.).

8.3. NORMAS URBANÍSTICA PARA ZONAS DE TRANSICION

8.3.1. Área de aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los Polígonos P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-45, que componen la zona 2, determinados en los planos de zonificación de usos pormenorizados.

8.3.2. Condiciones de planeamiento.-

La actuación arquitectónica para todos los polígonos de esta zona será directa, a excepción de P-16, dadas las condiciones de infraestructura existentes pudiendo a los más requerir, en los casos en que fuera necesario conforme se especifica en la Norma 5.1.1. Proyecto de Urbanización de Infraestructura.

En el Polígono P-16 no se permitirá edificación alguna en tanto no se tenga construída la infraestructura necesaria para prevenir este área de los efectos catastróficos por inundaciones.

8.3.3. Tipos de edificación..

Los tipos de Edificación permitidos en esta zona serán los siguientes:

- Manzana cerrada densa (MD)
- Manzana cerrada con patios de Manzana (MM)

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14.

8.3.4. Parcela Mínima.-

La superficie mínima de parcela, es de 160 m2.

8.3.5. Ocupación máxima del solar.-

La ocupación máxima del solar no será superior al 65% de sus superficies.

8.3.6. Altura máxima y mínima de la edificación.-

La altura máxima permitida para todos los polígonos será la siguiente:

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

Max	Max
Nº planta	M altura
2	7

La altura mínima de edificación en cada polígono no será la correspondiente a una plantas menos (3,00 m) de la máxima permitida.

8.3.7. Volúmen legal edificable.-

No se establece condición específica de Volumen para ninguno de los Polígono de esta zona, por lo que el volumen resultante, vendrá determinado por la aplicación de las restantes Normas urbanísticas que le afectan.

8.3.8. Usos permitidos.-

Se entiende como uso principal para todos los polígonos el de Residencial, permitiéndose otros usos compatibles y que quedan determinados en la relación siguiente:

- Uso de Vivienda:

- . Unifamiliar (VU).
- . Colectiva (VC).

- Uso de Industria:

- . T-1, en situación 1 y 2
- . T-2, en situación 2.
- . T-3, en situación 1 y 2.
- . T-5, en situación 4, sólo en Polígono P-45.

Todo ello con las limitaciones expresadas en la Norma 6.3.3.

- Uso público o Semipúblico, en Equipamientos y Servicios:

En Polígonos P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-17.

. Categorías 2°, 3°, 4°, 10°.

En Polígono P-45

. Todas las categorías.

Según se especifica en la Norma 6.3.4.

8.4. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES EN ZONAS DE NUEVOS ENSANCHES

8.4.1. Área de aplicación.-

Las presentes Normas afectan a P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-34, que componen la zona 3, determinados en los Planos de zonificación de usos pormenorizados.

8.4.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en los polígonos P-18, P-19, P-21, P-26, P-27 y P-34, ira precedida del correspondiente Estudio de Detalle, sobre polígono configurado y Proyecto de Urbanización de la infraestructura requerida, los cuales han de someterse al cumplimiento de las especificaciones generales y particulares de las presentes Normas Urbanísticas.

Para los Polígonos P-22, P-23, P-24 y P-25 se requiere la confección de un Plan especial de Reforma Interior redactados bajo las condiciones y aprovechamiento especificados en el apartado 8.4.10.

8.4.3. Tipos de edificación.-

Los tipos de edificación permitidos en esta zona serán los siguientes:

- Polígono P-21, P-34.
 - . Edificación aislada (AS).
- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
 - . Edificación abierta (AB).

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14.

8.4.4. Parcela mínima.-

La superficie de parcela mínima será la siguiente:

- Polígono P-21.
 - * 500 m²
- Polígono P-34
 - * 750 m²

- Polígonos P-18, P-19, P-20; P-26, P-27.
* 1.500 m2.

8.4.5.- Ocupación máxima del solar.-

La ocupación máxima del solar será la siguiente:

- Polígono P-21.
* No superior al 25% de su superficie.
- Polígono P-34.
* No superior al 20% de su superficie
- Polígono P-18, P-19, P-20, P-26, P-27
- 1.500 m2

8.4.5. Ocupación máxima del solar.-

La ocupación máxima del solar será la siguiente:

- Polígono P-21
* No superior al 25% de su superficie.
- Polígono P-34.
* No superior al 20% de su superficie.
- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
* No superior al 50% de su superficie.

8.4.6. Altura máxima y mínima de la edificación.-

La altura máxima permitida en cada sector será la siguiente:

- Polígono P-21, P-34
. Dos plantas o 7,00 metros
- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
. cuatro plantas o 13,00 metros.

La altura mínima de la edificación en cada polígono será la correspondiente a una planta menor (3,00 m.) de la máxima permitida.

8.4.7.-Retranqueo.-

En todos los Polígonos de esta zona, se cumplirán los siguientes retranqueos:

- Al límite de parcela que constituye una única propiedad, 1/2 de la altura con un mínimo de 4,00 metros.

La separación entre dos edificaciones aisladas serán, en su semisuma de las alturas total de ambas.

8.4.8.- Volumen legal edificable.-

Los volúmenes máximos edificables serán los siguientes:

- Los Polígonos P-21, P-34.
 - . La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta será de 1,5 m³/m².
- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
 - . La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta será de 4 m³/m².

8.4.9.-Usos permitidos.-

Son los comprendidos en la siguiente relación:

- Polígonos P-21, P-34.
- Uso de vivienda:
 - . Unifamiliar (VU).
- Uso de Industria:
 - . T-1 en situación 1.
 - Con la limitación expresada en la Norma 6.3.3.
- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
- Uso de Vivienda:
 - . Unifamiliar en situación agrupada formando comunidades (VU), (AG).
 - . Colectiva (VC).
- Uso de Industria:
 - . T-1, en situación 1 y 2.
 - . T-2, en situación 2
 - . T-3, en situación 1

Con las limitaciones expresadas en la Norma 6.3.3.

- Uso público o semipúblico en equipamientos o semipúblico en equipamiento y servicios:
 - . Categorías 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º y 10º.

8.4.10. Planes Especiales de Reforma Interior de los Polígonos P-22, P-23, P-24 y P-25

- Área de Aplicación.

La superficie delimitada en el plano O.R-5 de zonificación y usos pormenorizados.
- Tipos de edificación.

Edificación abierta (AB), cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14.

- Parcela mínima.
La superficie mínima de parcela será de 1.500 m²
 - Ocupación máxima del solar.
La ocupación máxima del solar será de 50% de su superficie.
 - Altura máxima de la edificación.
La altura máxima permitida será de 3 plantas o 10,00 m.
 - Volumen legal edificable.
la edificabilidad máxima permitida sobre superficie neta de parcela será de 4 m³/m².
 - Usos permitidos.
 - . Usos de vivienda:
 - * Unifamiliar en situación agrupada, formado comunidades (VU) y (AG)
 - * Colectiva (VC).
 - . Usos de industria:
 - * T-1, en situación 1 y 2.
 - * T-2, en situación 2
 - * T-3, en situación 1.
- Con las limitaciones expresadas en la Norma 6.3.3.
- . Uso público o semipúblico en equipamiento y servicios:
 - * Categorías 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, y 10º.

8.5. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES PARA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

8.5.1. Área de aplicación.-

Las presentes Normas aceptan a todas las áreas que componen la zona 4, bien sean en pequeñas instalaciones aisladas como en grandes áreas de equipamiento de carácter institucional deportivo, social, sanitario, asistencial, docente, comercial, hotelero y servicios urbanos, que configuran los polígonos P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39.

8.5.2. Condiciones de planeamiento.-

La actuación arquitectónica será directa dadas las condiciones de infraestructura existentes pudiendo además, requerir, en los casos en que fuera necesario conforme se especifica en la Norma 5.1.1., Proyecto de Urbanización de Infraestructura.

8.5.3. Tipos de edificación.-

Los tipos de edificación permitidos en esta zona, serán los siguientes:

- En todos los Polígonos desde el P-28 al P-33 y del P-35 al P-39 , todos los nombrados incluidos.

. Edificación abierta (AB).

- En el resto de los solares interiores a casco urbano y transición, adoptarán la tipología de edificación más acorde a la del entorno pudiendo ser edificación abierta y la superficie de los solares lo permitiera y ésta fuese aconsejada por el programa funcional del centro.

8.5.4. Parcela mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

- En casco urbano y transición igual a 200 m²
- En zonas de nuevos ensanches y polígono P-31 igual a 1.000 m².

8.5.5. Ocupación máxima del solar.-

La ocupación máxima del solar la siguiente:

- En casco urbano:

- * No existe limitación de ocupación, viniendo ésta determinada por la norma 7.1.6.1. de alineación interior de Patio de Manzana y 7.1.6.2. de fondo máximo edificable.

- En transición.

- * No será superior al 65% de su superficie.

- En zonas de nuevos ensanches y polígono P-31:

- * La ocupación máxima no será superior al 50% de la superficie de la parcela.

8.5.6. Altura máxima y mínima de la edificación.-

La altura máxima permitida será la siguiente:

- En casco urbano y transición

La determinada por las Normas 8.2.6. y 8.3.6. y correspondientes al Polígono en que se encuentre ubicado el solar, excepto para el Polígono P-39 que será de 3 plantas con altura máxima de 10,00 metros.

- En zonas de nuevos ensanches y Polígono P-31:

Será de 4 plantas o 13, 00 metros.

La altura mínima de edificación en cada caso será la correspondiente a una planta menos (3,00 m) de la máxima permitida.

8.5.7. Retranqueo.-

Sólo será tenida en cuenta esta Norma para los casos en que la edificación sea proyectada como edificación abierta. Estos serán:

- Al límite de parcela que configuran una única propiedad: $\frac{1}{2}$ de la altura con mínimo de 4,00 metros.

- La separación entre dos edificaciones aisladas será en su distancia más corta superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

8.5.8. Volumen legal edificable.-

Los volúmenes máximos edificables serán los siguientes:

- En casco urbano y transición, resuelto con edificación en manzana cerrada densa (MD) o en manzana cerrada con patios de manzana (MM) será el resultante de aplicar las Normas contenidas en el artículo 8.3. Si la edificación abierta (AB), la edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta, será de 4 m³/m².
-

8.5.9. Usos permitidos.-

Son los comprendidos en la Norma 6.3.4. en todas sus categorías:

- Uso de vivienda:
 - . Únicamente las viviendas necesarias para el personal de dirección, vigilancia o asistencia de los centros de que se trate.
- Uso industrial:
 - . Queda totalmente prohibido el uso industrial en cualquiera de sus tipos.

8.6. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES EN ZONAS INDUSTRIALES

8.6.1. Área.-

Las presentes Normas afectan a los polígonos P-40, P-41, P-42, y los sectores S-1, S-2, S-8, S-9 y S-10, que corresponden a la zona 5 determinados en los planos de zonificación de usos pormenorizados.

El polígono P-44 es de promoción pública y en el son de aplicación las específicas ordenanzas del correspondiente Plan Parcial contenida en el apartado 8.6.10 de la presentes Normas.

8.6.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica irá precedida del correspondiente Proyecto de Urbanización en los Polígonos P-40 y P-42 y de los planes parciales y proyectos de urbanización necesarios para los sectores S-1, S-2, S-8, S-9, S-10.

El polígono P-44 ya tiene redactados sus correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

8.6.3. Tipos de edificación.-

El tipo de edificación permitido en esta zona será el edificación abierta, considerandose como tal la Industrial aislada o agrupada y la manzana cerrada densa, afectada sólo por el retranqueo en fachada.

8.6.4. Parcela mínima.-

Será de 450 m²

8.6.5. Ocupación máxima del solar.-

No se establece por porcentaje ya que será consecuencia única de retranqueos especificados en la Norma 8.6.7.

8.6.6. Altura máxima de la edificación.-

Será de tres plantas o 11,00 metros.

8.6.7. Retranqueos.-

- Para edificación abierta:

- . Mínimo en fachada principal de 10,00 m. desde alineación de solar
- . En laterales, fondos y linderos con otro solar, igual a 5,00 m.

- Para edificación en manzana densa:

- . En fachada principal 10,00 m. medidos desde la alineación del solar.
- . En laterales y fondo, no se contempla retranqueo alguno.

8.6.8. Volúmen legal edificable.-

- En edificación industrial:

. Máxima de 7,50 m³/m², sobre parcela neta con un máximo por Polígono ordenado de 3,5 m³/m² sobre superficie bruta del mismo.

- En edificación de equipamiento complementario comercial y social:

. Máxima de 4 m³/m² sobre parcela neta.

8.6.9. Usos permitidos.-

El uso principal para todos los polígonos y sectores será el industrial en la situación 3, para los tipos 2,3,4 y 5 descritos en la Norma 6.3.3.

Se admiten como usos complementarios:

- Usos de vivienda:

. No se permite en general sólo se podrá construir las viviendas necesarias para el personal de dirección, mantenimiento y vigilancia

- Usos público o semipúblico en equipamientos y servicios:
 - . Se permiten las categorías 7,8,9, y 10 de la Norma 6.3.4.

8.6.10 Ordenanza particulares del Plan Parcial correspondiente al Polígono 44.-

TITULO I. CONDICIONES PARTICULARES PARA USO DE INDUSTRIA.

I. 1. CATEGORÍA DE INDUSTRIA.

Categoría I) Industria grande con superficie de parcela superiores a 10.000 m2. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

Categoría II) Industria media con superficie de parcela comprendida entre 1.000 y 10.000 m2. Dos accesos y aparcamiento en el interior de la parcela.

Categoría III) Industria pequeña con superficie de parcela comprendida entre 450 y 1.000 m2. Si se resuelve como proyecto integral para toda la manzana controlado por la Entidad Gestora del Polígono adquiere la denominación de Industria Nido.

I.2. PARCELA MÍNIMA.

Se establece como parcela mínima indivisible la de 450 m2.

1.3. REPARCELACIÓN.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones, únicamente en I Y II categorías. En III categoría podrá agruparse dos parcelas, como máximo.

Se podrán reparcelar manzanas de I y II categoría para transformarlas en manzanas de III categoría, con las siguientes condiciones:

- a) Deberán tratarse manzanas completas.
- b) Se conservará la edificabilidad máxima admisible de la manzana original.
- c) Se respetarán las alineaciones establecidas en la manzana original.
- d) El frente de fachada máximo de cada submanzana resultantes no excederá de 100 de m. para los cual se crearán las vías secundarias precisas que resuelva la dotación de aparcamientos mínima obligatoria
- e) Para verificar el cumplimiento de los puntos anteriores, será preceptiva la presentación del correspondiente estudio de detalle a la oficina encargada del Polígono y Ayuntamiento.

I.4. COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS.

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

- Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- Bloques representativos
- Espacios libres para aparcamientos
- Construcciones accesorias

I.4.1. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.-

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en los apartados siguientes del presente artículo.

I.4.2. Bloques representativos.-

Comprenden los destinados a despechos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, y en general, todos los usos relacionados con la industria y que no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 m. de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves y otros edificios y 20,00 m. en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

I.4.3. Espacios libres para aparcamiento.-

La superficie destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela incluida la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior al 20% de superficie total construida. Dichas superficies quedarán pavimentadas y señalizadas, con una superficie rectangular mínima, por plaza de aparcamiento, de 2,20 x 4,50 m.

Quedan excluidas de estas normas las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría.

I.4.4. Construcciones accesorias.-

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, vestuarios, servicios médicos, comedores y todos aquellos servicios auxiliares exigidos por la normativa vigente.

Su emplazamiento, forma y volumen deberán justificarse debidamente y responderán a diseño acertado.

TITULO II. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES.

II.1. CONTENIDO.

Corresponden a:

- Espacios libres de dominio y uso público
- Servicios de interés público y social.
- Red viaria

II.1.1. Espacios libres de dominio y uso público.-

A ellos pertenecen las reservas de terreno para parques y jardines públicos.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su desarrollo, cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la Asociación de Propietarios del Polígono o el Ayuntamiento de la localidad correspondiente, y para ello será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle.

II.1.2. Servicios de interés público y social.-

A ellos pertenecen las reservas de terrenos para:

- Parque deportivo
- Equipamiento comercial
- Equipamiento social

II.1.2.1. Parque deportivo

Uso estrictamente deportivo. Se admiten toda clase de instalaciones de este tipo.

II.1.2.2. Equipamiento comercial

Será el constituido por servicio de interés general para los usuarios del polígono, tales como:

- Exposición y venta de productos industriales.
- Cafetería y restaurante.
- Oficinas bancarias
- Farmacia y cualquier equipo comercial, etc.

II.1.2.3. Equipamiento social

Será el constituido por servicios de interés general tales como:

- Servicios médico-sanitarios
- Correos, telégrafos y Telex
- Guarderías.
- Retén de bomberos
- Central de mecanización contable
- Capilla, biblioteca, sala de junta, club social, etc.

Para el desarrollo de los usos descritos en II.1.2.1., II.1.2.2. y II.1.2.3. será preceptivo un estudio de detalle, que deberá ser aprobado por el Órgano Urbanístico competente.

En cualquier caso, el volumen edificable máximo admisible para el conjunto de los usos definidos en los apartados II.1.2.1., II.1.2.2., y II.1.2.3. será de cuatro m³/m².

La dotación mínima obligatoria de plaza de aparcamiento será de una por cada 100 m² construidos, de las cuales, el 50% como mínimo se ubicará en superficie.

II.1.3. Red Viaria.-

Salvo en los aparcamientos públicos previstos en el presente Plan queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico, quedando dicho aparcamiento completado con el exigido en el interior de las parcelas, de acuerdo con el apartado I.1.4. de las presentes Ordenanzas.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

TITULO III. EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.

III. 1. INDUSTRIA.

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo, de las diferentes industria, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesada podrán optar por la edificación parcial de las mismas: si bien deberán cubrir el 30% en planta, de los m² de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartado del artículo I.4 y a todas las normas y prescripciones de las restantes. En cualquier caso, dicha superficie será superior a 450 m² construidos.

En los que se refiere al frente de fachada principal, será preceptivo que se cubra con edificaciones (bloque representativo o naves de fabricación) un mínimo de los 2/3 del frente útil de fachada, entendiéndose por tal el resultante de deducir los retranqueos laterales al frente de la parcela.

En las industrias de III categoría (Nido) será obligatoria la edificación total de la parcela en una sola fase.

III.2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL.

La edificación parcial en las parcelas dedicadas a este uso es libre en cuanto a su ubicación y ocupación, siempre que ésta se encuentre dentro de las alineaciones de retranqueos exigidos.

TITULO IV. COMPOSICION DE LAS FACHADAS.

IV.1. COMPOSICIONES DE LOS FRENTES DE FACHADA DE LAS INDUSTRIAS.

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

IV.1.1.- Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo contados a partir del límite de la parcela, a excepción de las de III categoría (Ver anexo Industrias Nido).

En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán, así mismo, 10 m. como mínimo, en cada una de las fachadas.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

IV.1.2. En aquellas partes en las que el frente de fachada útil no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16,00 y máximo de 35 metros contados desde el límite de la parcela, en las de I categoría. En las de II categoría no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

IV.1.3. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono y el ayuntamiento velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

IV.2. SOLUCIONES DE FACHADA EN PARCELAS DE ESQUINA.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo –al menos en planta baja- el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva de los dos tramos rectos. El acceso a estas parcelas se situará , como mínimo, a 15 m. de la tangente de entrada o salida de la curva.

TITULO V. EDIFICACION DE LAS PARCELAS.

V.1. RETRANQUEOS.

Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 5 m., excluidas las correspondientes a industrias de Categoría III.

Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 m. mínimo.

Estos espacios podrán utilizarse como aparcamiento pavimentado y señalizado de acuerdo con lo estipulado en las presentes Ordenanzas. Podrán tolerarse marquesinas con un vuelo máximo de 3 m. en proyección horizontal abiertas por su frente y laterales en casos debidamente justificados.

Queda prohibido usar de estos espacios como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar provisional o definitiva.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras laterales objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrial que habrán de cubrirse con puertas particulares diáfanos y altura de 2 m.

V.2. CERRAMIENTO DE PARCELAS.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento de fábrica de 0,50 m. de altura media total de la cerca deberá ser de 2 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terrenos lo hagan necesario el basamento macizo de fábrica se escalonará entre 0,20 y 1 metro.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachada, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario nave que los colindantes, deberá justificar en el proyecto la diferencia de nivel con aquellos.

V.3. SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES DENTRO DE UNA MISMA PARCELA.

En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí como mínimo 6 metros.

V.4. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de 11 metros contados desde la rasante de la calle en el punto medio del frente de fachada, hasta el intradós del último forjado.

El número máximo de plantas que se admite sobre rasante de calle será de tres, y la altura mínima libre de las dos superiores será de 2,50 m. e irán ubicadas sobre una baja de 4,5 m. de altura mínima libre que será diáfana o tendrá uso industrial.

En las parcelas superiores a 15.000 m² la situación y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 10 m. y a 16 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

En cualquier caso ninguna edificación rebasará los 11 metros de altura medidos en la forma que se indica en los apartados anteriores.

En las parcelas superiores a 15.000 m² la situación y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 10 m. y a 16 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

En cualquier caso ninguna edificación rebasará los 11 metros de altura medidos en la forma que se indica en los apartados anteriores.

En las parcelas superiores a 15.000 m² y en casos excepcionales debidamente justificados podrá rebasarse la limitación anterior, siempre que se realice un estudio previo de composición de volúmenes, que deberá ser aprobado por los organismos competentes.

V.5. PATIOS EN LA EDIFICACIÓN.

Se permiten patios abiertos o cerrados, La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta de aquellos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones de viviendas o locales de trabajo.

En caso que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios puedan componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

V.6. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menos de 1/8 de la superficie útil del local.

TITULO VI. ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.

VI. 1. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados los cuales se presentarán en su verdadero valor.

VI. 2. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las Empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

VI. 3. Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

VI. 4. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los parámetros exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

VI. 5. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus parámetros, de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entienden por parámetros de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

VI. 6. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

VI. 7. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc, siempre concretando su uso específico.

TITULO VII. INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

VII. 1. EXTINTORES MANUALES.

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma química, polvo seco o Anhídrido Carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En bloque representativo: Un extintor por planta, situado en la caja de escalera y como mínimo cada 200 m² construidos ó fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor cada 200 m² o fracción.
- Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centro de transformación etc.

VII. 2. EQUIPOS DE MANGUERA.

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

VII.2.1. Toma de la red general, con llave de paso y válvula de retención.

VII.2.2 Conducción de diámetro mínimo 70 mm. y capaz de soportar una presión de 25 atmósferas.

VII.2.3. Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en parámetros verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua al polígono, fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegure la existencia de una presión mínima y que asegure la existencia de una presión mínima de 5 atmósferas en la red antiincendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre debajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará como sigue:

- Bloque representativo: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación o almacenaje: en cada planta se instalará un equipo por cada 600 m² de nave, situados a distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 m²; en este caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

- En las parcelas de III categoría (industrias nido) se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general del polígono, pudiendo prescindir del grupo del presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

TITULO VIII. USOS PERMITIDOS.

VIII. 1. USO DE INDUSTRIA.

Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2.441/1.961). No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provisional de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales ú Organismo Competentes, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y que permitan su emplazamiento dentro del Polígono.

VIII.2. USO DE VIVIENDAS.

Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300 m2 contruídos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie contruída total destinada a cada vivienda no será inferior a 45, -m2- ni superior a 150 m2.

En las industrias del Grupo I, las viviendas se considerarán dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes, con carácter unifamiliar y un único acceso por vivienda.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias del Grupo II se podrán construir un máximo de 2 viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

VIII.3. USO DE GARAJES.

Se permite el uso de garajes.

VIII. 4. USO DE COMERCIOS.

No se permite el uso comercial minorista. Se exceptúa la zona de equipamiento comercial específica en el apartado II.1.2.2. del artículo II.1. Por el desarrollo agropecuario de la zona y previo estudio justificativo se permitirá el establecimiento de instalaciones de comercio al por mayor previo informe favorable de la Corporación Municipal.

VIII. 5. USO DE OFICINAS.

Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en los apartados I.4.2. y II.1.2. de los artículos I.4 y II.1.

VIII. 6. USO PUBLICO Y CULTURAL.

Se permiten actividades docentes y culturales de interés público y directamente relacionadas con la actividad industrial.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

VIII.7. INSTALACIONES DEPORTIVAS.

Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos, y si aquellas que sean para disfrute de los usuarios del Polígono .

TITULO IX. CONDICIONES HIGIENICAS.

IX. 1. EMISIONES GASEOSAS.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalarán en el Polígono, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (B.O.E. 26-12-72-) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (B.O.E. 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

IX. 2. AGUAS RESIDUALES.

Las materias en suspensión no excederán de 30 mg/l. El efluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30ª C., quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilos y sus derivados halógenos.

El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg/litro.

Se reseña a continuación una serie de parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos, elaborada por la Dirección General de Sanidad, cuyo cumplimiento obliga a todas las industria que se instalen en los polígonos promovidos por el Instituto Nacional de Urbanización:

<u>Parámetro</u>	<u>Unidad de Medidas</u>	Concentración a no sobrepasar	
		en más del : 50 por 100	10 por 100
		<u>de muestras</u>	<u>de muestras</u>
Grasas y aceites	mg/1	10	20
Turbidez	UJT	50,0	75,0
PH	Unidades PH	entre 6,0-9,0 en todo momento	
Cadmio	mg/1	0,5	1,0
Cromo total	mg/1	1,5	3,0
Cobre	mg/1	0,5	1,0
Plomo	mg/1	7,5	15,0

Mercurio	mg/1	0,05	0,10
Níquel	mg/1	5,5	11,0
Plata	mg/1	0,025	0,05
Zinc	mg/1	3,5	7,0
Arsénico	mg/1	3,0	0,0
Cianuros	mg/1	5,0	10,0
Cloro residual total	mg/1	1,0	2,0
Compuestos fenólicos	mg/1	0,5	1,0
Amoniaco(como nitrógeno)	mg/1	40,0	60,0
Hidrocarburos clorados	mg/1	0,003	0,006
Toxicidad	ut	7,5	10,0

El Instituto de Urbanización o la Entidad Gestora competente, se reserva la facultad de considerar, para cada caso particular de vertido, que componentes del mismo deben eliminarse en su totalidad o reducirse a niveles de concentración tan bajos que no puedan producirse contaminación en la zona.

XI. 3. RUIDOS.

Se permiten ruido siempre que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos en el eje de las calles contigua a la parcela industrial que se considere.

TITULO X. CONDICIONES GENERALES.

X.1. Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza general de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971 (B.O.E. de 16-3-71) y demás disposiciones complementarias.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 211/1.961)

- Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces y demás disposiciones complementarias.

X.2 Cuando de la aplicación de las distintas Normativas vigentes exista contradicción en la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que contemple menor aprovechamiento.

X.3. Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos Competentes en dicho caso concreto.

TITULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA INDUSTRIA DE III CATEGORIA CON LA CALIFICACIÓN DE INDUSTRIA NIDO.

XI. 1. TIPOLOGÍA.

El tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificios industriales concebidos para albergar cualquier tipo de industria pequeña, con aprovechamiento total del solar, disponiendo en dos de las manzanas de una patio o vial interior pavimentado y con acceso rodado al que dan las traseras de las industrias y en el que se verifican las operaciones de carga y descarga de mercancías, materias primas o productos acabados (ver figura n1 °)

XI.2. ALINEACIONES EXTERIORES.

Las alineaciones exteriores a que han de ajustarse las edificaciones son las definidas en el plano de alineaciones del Plan Parcial de Ordenación.

Estas alineaciones deben quedar como límite de las propiedades particulares, materializándose por el paramento exterior de los muros de fachada de la construcción (ver figura n° 2)

XI.3. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima permitida será de 7,50 m. de media sobre la vertical desde el punto de la rasante de la acera situado en la mitad de la alineaciones de fachadas anterior o posterior, hasta el plano inferior del forjado del techo o cielo raso de la última planta, situado en primera crujía.

Una vez señalada dicha altura máxima, se deja en libertad al proyectista para resolver la cubierta a la altura que le convenga, siempre que no exceda en ningún punto de un máximo de 9 metros (ver figura n° 3).

En casos especiales que se justifiquen, podrán permitirse mayores alturas que las establecidas, siempre que concurren las siguientes condiciones:

- a) Que las obras afecten a manzanas completas
- b) Que se presente estudio comparativo entre la solución propuesta y la permitida por la ordenanza, demostrando que el volumen total no es superior al permitido por ésta. El volumen se obtendrá multiplicando la superficie de ocupación en el presente artículo de las Ordenanzas
- c) Que las partes en que sobrepase la altura reglamentaria, queden dentro de la superficie incluida por un plano a 30 ° trazado desde la altura máxima permitida normalmente (ver figura n° 4).

En cualquier caso, esta concesión ha de someterse a la aprobación de la Entidad Gestora o del Polígono y Ayuntamiento, sin cuya sanción favorable no tendrá validez.

Siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado, se autorizarán las construcciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de la industria tales como chimeneas, depósitos elevados, transformadores aéreos, etc.

XI.4. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se autoriza la construcción de sótanos o semisótanos no habitables, para almacenamiento, con una altura libre mínima de 2,10 m. y una cota de planta baja no superior a 50 cm. sobre el nivel de la acera, medido en el punto medio del frente de fachada principal (ver figura nº 5)

XI. 5. SALIENTES Y VUELOS A FACHADA.

No se consiente salir de las alineaciones oficiales de plan parcial con ningún cuerpo avanzado en las plantas de la edificación salvo los casos siguientes:

XI.5.1. La decoración de jambas tendrá como saliente máximo 0,10 m.

XI. 5.2. SE permiten rejas con salientes máximo de 0,20 m.

XI..5.3. Se autorizan cuerpos volados de fábrica con un ancho máximo a 1,00m. sobre la alineación de fachada siempre que salven la altura máxima de 3m. medida sobre la acera. La longitud en planta de los cuerpos volados podrá alcanzar la totalidad de la línea de fachada excepto 0,60 m., a cada lado del eje de medianería. (ver figura nº 6).

XI. 5.4. Podrán construirse marquesinas con una altura mínima de 2,25m. sobre la rasante de la acera y un saliente máximo de 1,00 m. sobre la alineación de fachada.

XI. 6. CONDICIONES DE USO.

XI.6.1. No se permite el uso de vivienda

XI.6.2 Se permite el uso comercial, al pormenor siempre que este uso afecte a más del 50% de la superficie construible en la manzana.

XI.6.3. Se prohíbe el uso público de oficinas. Se consienten solamente las oficinas propias de cada industria.

XI.6.4. Se prohíbe el uso de espectáculos, salas de reunión y uso religioso.

XI.6.5. Se autoriza la instalación de pequeña industria con potencia máxima de 50 kw.

XI.7. CONDICIONES ESTETICAS

La construcción se realizará con estructura y materiales de reconocida permanencia y nobleza, debiendo alcanzar el proyecto cualidades estéticas que merezcan su aprobación.

8.7. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

8.7.1. Área de Aplicación.-

La presente Norma afecta a la zona 6 que configura el espacio verde de uso público de terminado en los planos de zonificación de usos pormenorizados.

En ella se configura el Polígono P-43 sobre el que se requiere la redacción de una Plan Especial de Reforma Interior bajo las condiciones establecidas en el apartado 8.7.3.

8.7.2. Condiciones generales.-

El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en contacto con el medio natural pudiendo dedicarse un 20% de su superficie a instalaciones deportivas, fundamentalmente deportes al aire libre, que por sus características no desfiguren el ambiente natural ni comprendan edificación complementaria que supere los coeficientes que marca esta Norma.

Los sistemas de gestión a utilizar para la obtención de las zonas verdes en suelo urbano que determinan las presentes Normas serían los de cesión, expropiación o compensación, con forma a lo previsto en la Ley del Suelo y su correspondientes Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, sólo se permitirán: las de iniciativa y usos públicos, como Parques Infantiles, Exposiciones al aire libre, y en general las de carácter cultural o recreativo, o bien las concesiones para construcciones ligeras de explotación privada como kioscos , casetas de flores, etc. estando supeditadas a la previa autorización municipal y con las siguientes:

- a) Justificación de la necesidad del establecimiento.
- b) Superficie ocupada menor del 1% de la zona verde.
- c) Coeficiente de volumen inferior al 0,1 m³/m².

Además de los aprovechamientos anteriores, estas zonas podrán albergar instalaciones de los servicios públicos, las cuales deberán ser tratadas exteriormente de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

8.7.3. Plan especial de Reforma Interior en el Polígono P-43.-

Comprendido en el sistema general de espacios libres, situados al Sur, denominado CERRO DE LOS MOLINOS, previéndose para su ordenación la confección de un PERI. bajo las siguientes condiciones y aprovechamientos.

Uso

Espacio libre de dominio y uso público, área verde con implantación forestal.

- Condiciones generales

Las determinadas en los apartados 8.7 de las Normas Urbanísticas.

- Condiciones particulares

Se pretenderá la restauración de los restos de molinos que existen en la cumbre del cerro llevándose a cabo en su entorno, sólo las obras de fábrica de basamento y abancalamiento del terreno, las cuales

han de estar en consonancia de materiales y acabados con la arquitectura de ellos y las especies arbóreas empleadas, en la repoblación forestal estarán dentro de las autóctonas de la región.

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12, S-13, S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

- . Edificación aislada (AS)
- . Edificación agrupada (AG)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

- . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será de 500 m²

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie.

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

Se permitirán dos plantas o 7,00 m.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela igual a 4,00 m.
- La separación entre dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.
- en edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 m. en testero y fondo.

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m³/m² para uso residencia y 3 m³/m² para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en su categoría de vivienda unifamiliar. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1 en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

. Conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo se contemplarán en la concepción de Planes Parciales de Ordenación las reservas de suelo para uso de parque deportivo, comercial, social y escolar, con independencia de la reserva de suelo para espacio verde de uso público.

8.9. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE SUELO NO URBANIZABLES.

8.9.1. Área de Aplicaciones.-

Afecta a esta Norma a todo el territorio del término municipal de Valdepeñas, clasificado como suelo no urbanizable en los planos de clasificación.

8.9.2. Norma general.-

Solamente se permitirá en esta zona, edificación diseminada conforme al artículo 80 y correspondientes de la Ley del Suelo.

Estas edificaciones responderán a las características que a tal efecto determinan las Normas Provinciales descritas en el apartado 1.7.7. de las presente Normas Urbanística.

- Otras construcciones:

. Además de las edificaciones previstas en el artículo 85-2 de la Ley, podrán admitirse industrias que ofrezcan características especiales a juicio de los Ministerios de Industria y Agricultura por requerir, una localización condicionada a las primeras materias a utilizar o a criterios que aconsejan su implantación en este tipo de suelo.

CAPITULO IX. NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN CONJUNTOS Y EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTISTICO.

Estas normas particulares afectan a los conjuntos arquitectónicos y edificios de interés histórico-artístico cuya relación y características se determinan en el apartado nº 11 de la Memoria de Información de las presente Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Para realizar cualquier tipo de acción edificatoria en estos conjuntos y edificios, se redactará el correspondiente proyecto de ejecución donde se pormenorizarán detalladamente las obras a ejecutar.

Para la concesión de la correspondiente licencia de obras será necesaria la aprobación de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

CAPITULO X. RELACIÓN DE CALLES PARA LAS QUE SE ESTABLECE NORMATIVA ESPECIAL.

A continuación se relacionan el conjunto de calles que por sus condiciones físicas, geométricas y de entorno, se someten a una normativa especial en cuanto a:

- Ancho Medio Urbanístico
- Número de plantas
- Altura máxima y mínima de edificación.
- Alturas máxima y mínima de edificación.
- Voladizos máximos permitidos.
- Condiciones urbanísticas para la edificación.