

ORDENANZAS REGULADORAS.

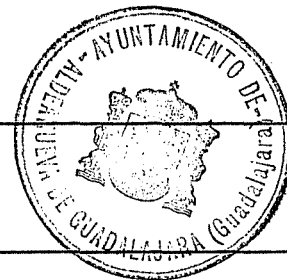
PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO DE

ALDEANUEVA DE GUADALAJARA

D O C U M E N T O I I

ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO.

I N D I C E



1.- GENERALIDADES

- 1.1.- Objeto y fundamento de estas Ordenanzas
- 1.2.- Contenido y régimen Subsidiario
- 1.3.- Ambito de aplicación.
- 1.4.- Competencias e interpretaciones
- 1.5.- Conocimiento obligado de estas Ordenanzas
- 1.6.- Inspección
- 1.7.- Régimen jurídico

2.- REGIMEN DEL SUELO

- 2.1.- Clasificación del suelo
- 2.2.- Clasificación del suelo urbano
 - 2.2.1.- Zona de red viaria
 - 2.2.2.- Zonas verdes
 - 2.2.3.- Zonas de equipamiento
 - 2.2.4.- Zona de casco antiguo
 - 2.2.5.- Zona de ensanche urbano
- 2.3.- Condiciones de desarrollo del suelo urbano
 - 2.3.1.- Ejercicio de la facultad de edificar
 - 2.3.2.- Sistemas de ejecución
 - 2.3.3.- Sistemas de actuación
 - 2.3.4.- Cesiones obligatorias
 - 2.3.5.- Costes de la urbanización
 - 2.3.6.- Conservación de la urbanización
- 2.4.- Normas de aplicación en el Suelo no Urbanizable

3.- REGIMEN DE CONCESION DE LICENCIAS

- 3.1.- Actividades sujetas a licencia
- 3.2.- Procedimiento
- 3.3.- Caducidad
- 3.4.- Concesión de licencia de obras de urbanización
- 3.5.- Concesión de licencia de parcelación
- 3.6.- Solicitud de alineaciones y rasantes
- 3.7.- Concesión de licencias de obra de edificación
- 3.8.- Concesión de licencias de obra menor
 - 3.8.1.- Obras menores de urbanización
 - 3.8.2.- Obras menores de edificación
 - 3.8.2.1.- Obras menores complementarias de la edificación
 - 3.8.2.2.- Obras menores de reforma y ampliación
 - 3.8.2.3.- Construcciones auxiliares consideradas obras menores.

3.9.- Concesión de licencias especiales

3.9.1.- Licencia de vertedero

3.9.2.- Colocación de carteles de propaganda

3.10.- Concesión de licencias de apertura

3.11.- Servidumbres urbanas

4.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

4.1.- Red viaria

4.1.1.- Trazado y características de la red viaria

4.1.2.- Ejecución de las obras

4.2.- Red de distribución de agua

4.2.1.- Características generales

4.2.2.- Trazado de la red

4.2.3.- Ejecución de la obra

4.3.- Red de saneamiento y alcantarillado

4.3.1.- Características generales

4.3.2.- Depuración

4.4.- Redes de energía eléctrica

4.4.1.- Dotaciones

4.4.2.- Trazado de las redes

5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

5.1.- Ordenanza de la red viaria

5.1.1.- Ambito de aplicación

5.1.2.- Carácter de la zona

5.1.3.- Condiciones de diseño urbano

5.1.4.- Condiciones de volúmen

5.1.5.- Condiciones de uso

5.1.6.- Condiciones de ejecución

5.1.7.- Condiciones estéticas

5.2.- Ordenanza de las zonas verdes

5.2.1.- Ambito de aplicación

5.2.2.- Carácter de la zona

5.2.3.- Condiciones de diseño urbano

5.2.4.- Condiciones de volúmen

5.2.5.- Condiciones de uso

5.2.6.- Condiciones de ejecución

5.2.7.- Condiciones estéticas

5.3.- Ordenanza de las zonas de equipamiento y servicios públicos.

- 5.3.1.- Ambito de aplicación
- 5.3.2.- Carácter de la zona
- 5.3.3.- Condiciones estéticas
- 5.3.4.- Condiciones de diseño urbano
- 5.3.5.- Condiciones de volumen
- 5.3.6.- Condiciones de uso

5.4.- Ordenanza de casco antiguo

- 5.4.1.- Ambito de aplicación
- 5.4.2.- Carácter de la zona
- 5.4.3.- Condiciones de diseño urbano
- 5.4.4.- Condiciones de volumen
- 5.4.5.- Condiciones de uso
- 5.4.6.- Condiciones estéticas
- 5.4.7.- Condiciones higiénico-sanitarias

5.5.- Ordenanza de las zonas de ensanche

- 5.5.1.- Ambito de aplicación
- 5.5.2.- Carácter de la zona
- 5.5.3.- Condiciones de diseño urbano
- 5.5.4.- Condiciones de volumen
- 5.5.5.- Condiciones de uso
- 5.5.6.- Condiciones estéticas
- 5.5.7.- Condiciones higiénico-sanitarias

* 5.6.- Ordenanza de la zona de bodegas

- 5.6.1.- Ambito de aplicación
 - 5.6.2.- Carácter de la zona
 - 5.6.3.- Condiciones de diseño urbano
 - 5.6.4.- Condiciones de volumen
 - 5.6.5.- Condiciones de uso
 - 5.6.6.- Condiciones estéticas
-

CAPITULO I - ORDENANZAS GENERALES.

1.- Generalidades.

1.1.- Objeto y fundamento de estas Ordenanzas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 - apartado 2 b) del Reglamento de Planeamiento de la - Ley del Suelo, se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras del Suelo Urbano, con objeto de reglamentear el uso de los terrenos, y las condiciones de las edificaciones, así como cuantas actividades se realicen en desarrollo de la Delimitación, incluidas las obras provisionales.

1.2.- Contenido y régimen subsidiario.

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente, sin alterar en ningún caso, las condiciones establecidas en los artículos 74 de la Ley - del Suelo y 99 del Reglamento de Planeamiento.

Lo no previsto en estas Ordenanzas, se regulará mediante las Normas Subsidiarias Provinciales de Guadaluajara, promulgadas el 8 de Agosto de 1.974.

1.3.- Ambito de Aplicación.

Su campo de aplicación en el espacio, se circunscribe a la delimitación del suelo grafiado en el plano de ordenación n^o 7.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

1.4.- Competencias e interpretaciones.

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento sin perjuicio de las que le corresponda a la Comisión Provincial de Urbanismo.

1.5.- Conocimiento obligado de estas Ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo previsto en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción a estas Ordenanzas, será imputable de acuerdo con los criterios que señala el Reglamento de Disciplina Urbanística de fecha 23 de Junio de 1.978 (B.O.P. 18-IX-78).

1.6.- Inspección.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y re--parcelación de obras e instalaciones, etc., se efectuará por la Corporación Municipal, así como por la Comisión Provincial de Urbanismo, a través de sus Servicios Técnicos, en la forma establecida en las disposiciones legales vigentes.

1.7.- Régimen jurídico.

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma y tiempo dispuesto en la legislación vigente.

2.- Régimen del Suelo.

2.1.- Clasificación del Suelo.

El suelo se clasifica de acuerdo con lo previsto en el artículo 81 de la Ley del Suelo en:

- Suelo Urbano: constituido por todos los terrenos - que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie, se incluyen en el presente proyecto de Delimitación.
- Suelo No Urbanizable: constituido por los demás espacios del Término Municipal.

2.2.- Clasificación del Suelo Urbano.

El suelo urbano se zonifica en superficies homogéneas en cuanto a su titularidad, usos del suelo, tipos de edificación, etc., comprendiendo la siguiente clasificación:

2.2.1.- Zona de Red Viaria.

Comprende las superficies de suelo urbano de dominio público destinadas al tráfico rodado o peatonal, como son calzadas y aceras.

2.2.2.- Zonas Verdes.

Son aquellas superficies de suelo de dominio y uso público, destinadas a parques y jardines o zonas de recreo, expansión o deportivas.

2.2.3.- Zonas de Equipamiento.

Están constituidas por todos aquellos terrenos de propiedad pública o privada, que se destinan a un uso de equipamiento comunitario o servicio público.

2.2.4.- Zona de Casco Antiguo.

Está constituida por los terrenos de propiedad privada que comprenden el área del núcleo primitivo de población, en el que la tipología de los edificios es homogénea, comprendiendo a un conjunto cerrado y susceptible de especial valoración artística o ambiental.

2.2.5.- Zona de Ensanche Urbano.

Comprende a aquellos terrenos urbanos, edificados o semiedificados o simplemente urbanizados en el grado medio de la localidad, que tienen una tipología de edificación abierta y aislada discordante con el casco antiguo, y que no son susceptibles de ningún valor estético, siendo necesaria, en cualquier caso, su protección para lograr una adecuada integración tipológica con el núcleo primitivo.

2.3.- Condiciones de desarrollo del Suelo Urbano.

De acuerdo con el artículo 34 del Reglamento de Gestión Urbanística, la edificación en suelo urbano, y en su caso, las obras de urbanización a realizar en este suelo, se acomodarán a la legislación de Régimen Local y a estas Ordenanzas Reguladoras de la construcción, debidamente aprobadas.

2.3.1.- Ejercicio de la facultad de edificar.

De acuerdo con lo preceptuado en el vigente Reglamento de Gestión Urbanística, de fecha 25 de Agosto de 1.978 (B.O.P. 28 y 31 - I - 79 y 1-II-79).

En suelo urbano sólo podrá edificarse, cuando los terrenos adquieran la condición de solar, según la definición del artículo 82 de la Ley del Suelo, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y urbanización.

Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación, quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones de cesión de terrenos que se

preceptua en el apartado 2.3.4., mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.3.2.- Sistemas de ejecución.

a) La edificación y ejecución de las obras de urbanización, podrá realizarse mediante actuaciones aisladas, siempre y cuando se cumpla el artículo 40 del Reglamento de Gestión que dice:

1º) "Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

- a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2º) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3º) El incumplimiento del deber de urbanización - simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1º b) de este artículo.

b) En los demás supuestos la ejecución se realizará por unidades de actuación, salvo que se trate de la ejecución de zonas verdes o zonas de equipamiento.

La delimitación de las unidades de actuación se realizará de forma que permita, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento, y el procedimiento de aprobación será el que señala el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

En estos supuestos será de aplicación el artículo 41 del citado Reglamento, que dice:

1ª) " En el suelo urbano los propietarios de terreno incluidos en polígonos o unidades de actuación, podrá, asimismo solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos.

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de Reparcelación o de Compensación si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleve a efecto para todo o parte del edificio.

2ª) No se permitirá la ocupación de los edificios

hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3ª)Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número 3 del artículo 40 del presente Reglamento de Gestión.

2.3.3.- Sistemas de actuación.

Cuando en el suelo urbano se actuase directamente sin señalamiento de unidades, bastará el cumplimiento del artículo 40 del Reglamento de Gestión y no será preceptiva la fijación de un sistema específico de actuación.

Cuando en el suelo urbano se señalara unidad de actuación, el Ayuntamiento fijará de oficio o a instancias de los particulares el acuerdo de aprobación de la delimitación de la unidad, el sistema de actuación a aplicar. El Ayuntamiento podrá imponer en todo caso el sistema de compensación cuando lo estimare oportuno para la viabilidad de la obra de urbanización o el de expropiación cuando por razones de urgencia o necesidad resultare conveniente.

Igualmente el Ayuntamiento podrá exigir la redacción y tramitación de Estudios de Detalle en las unidades de actuación delimitadas, siempre que lo considere necesario a efectos de completar, adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes existentes o para ordenar los volúmenes de acuerdo con las presentes Ordenanzas Reguladoras.

2.3.4.- Cesiones obligatorias.

De acuerdo con el artículo 46 punto 2 de Reglamento de Gestión las cesiones obligatorias u gratuitas en suelo urbano, se harán a favor del Municipio, y consistirán en la total superficie de terrenos destinado a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G. B. al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

2.5.3.- Costes de la urbanización.

Los propietarios de terrenos que no tengan la condición de solar, y actúen aisladamente, - tendrán la obligación de sufragar los gastos de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión.

Los propietarios afectados por una unidad de actuación, estarán obligados a sufragar los - costes de urbanización, en proporción a la su perficie de sus respectivos terrenos, de acuerdo con lo señalado en el artículo 58 y siguientes del Reglamento de Gestión.

El importe de las obras de urbanización comprenderá los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyendose en ellas - las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública - para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, - sumideros y atargeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolados en parques, jardines y vías públicas.

Los particulares afectados por las obras de urbanización en el polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalaciones de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tengan que correr a cargo de los usuarios. Los -

costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la administración actuante.

Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones que hayan de derribarse para la correcta ejecución de la ordenación, así como las inemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones, incompatibles con la ordenación.

También serán de cuenta de los adjudicatarios de terrenos, comprendidos en la actuación, el coste de redacción y tramitación de planes, estudios y proyectos de urbanización, reparcelación o compensación.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados anteriormente podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar estos gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.

2.3.6.- Conservación de la urbanización.

Según el artículo 67 del Reglamento de Gestión

" La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas".

No obstante, los propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de actuación, quedarán obligados a esta conservación y mantenimiento cuando así lo imponga el Plan de Ordenación o el Ayuntamiento, para lo cual deberán formar una entidad Conservadora, de acuerdo con lo preceptuado en la sección 6º del Capítulo 1º del Título I del Reglamento de Gestión y los artículos 68, 69 y 70 de dicho Reglamento.

2.4.- Normas de Aplicación en el Suelo No Urbanizable.

Según lo señalado en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo:

" Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan General o por aplicación del artículo 81 estarán sujetos a las limitaciones siguientes:

- a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.
- b) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección especial a los efectos de la Ley no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger."

3.- Régimen de concesión de Licencias.

Su finalidad es definir y regular las actividades sujetas a licencia, así como el procedimiento de solicitud y las condiciones exigidas para su concesión.

3.1.- Actividades sujetas a Licencia.

Conforme se señala en el artículo 178.1. de la vigente Ley del Suelo, estarán sujetos a licencia municipal:

- Las parcelaciones urbanas.
- Los movimientos de tierras.
- Las obras de nueva planta.
- La modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- La primera utilización de los edificios.
- La modificación objetiva de los mismos.
- La demolición de construcciones.
- La modificación de elementos estructurales de los edificios aún sin alteración del aspecto exterior de los mismos.
- La colocación de andamios.
- El vallado de solares y la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

3.2.- Procedimiento.

Hasta tanto tenga lugar la aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas, la concesión de licencias se ajustará estrictamente a las disposiciones contenidas en el artículo 74 de la Ley del Suelo.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local.

Las solicitudes de licencia se dirigirán al Ilmo, Sr. Alcalde e irá debidamente señalada la petición, así como suscrita por el interesado.

Todas las solicitudes de licencias de obras o edificaciones situadas dentro de las zonas de protección o afección de monumentos histórico-artísticos, cauces públicos, carreteras, ferrocarriles etc..., deberán -

acompañar a la solicitud el correspondiente permiso - del órgano pertinente.

Se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento e irán acompañadas, caso de que lo precise, de un proyecto técnico debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente, acompañado de las hojas de dirección.

Todos los documentos se presentarán en formato Din A-4 y de acuerdo con las normas números 1.011 y 1.027.

La denegación de la concesión de la licencia deberá - ser motivada.

3.3.- Caducidad.

Las licencias concedidas al amparo de las presentes Ordenanzas caducarán en todo caso a los 6 meses de su -- concesión, a menos que haya sido ejecutado, en dicho - plazo, una parte de obra que equivalga al 15% del presupuesto aprobado en el proyecto. En caso de caducidad o suspensión, la licencia podrá ser renovada, siempre que no se haya modificado el planeamiento a cuyo amparo se concedió, y se satisfagan de nuevo los derechos correspondientes.

3.4.- Concesión de licencia de obras de urbanización.

La licencia de obras de urbanización se concederá previa presentación del proyecto de urbanización y las hojas de dirección de las obras.

Se entenderá cumplida la obligación de urbanizar cualquiera que sea su grado, y el supuesto a que se refiera presentado certificación del Arquitecto Municipal - o Técnico que lo sustituya, en la que se acredite la - existencia o realización de los servicios y su correcto funcionamiento.

3.5.- Concesión de licencia de parcelación.

La solicitud de licencia de parcelación se realizará para aquellos supuestos de edificación en suelo urbano, en que se quiera modificar la parcelación actual, ya se para segregar o para agregar parcelas.

Se exigirá la presentación del proyecto de parcelación con sus correspondientes cédulas urbanísticas, debiendo indicarse en ellas todas las características de cada parcela, tales como linderos, superficie, servicios urbanos, etc..., así como las servidumbres que pudieran

existir sobre cada una.

3.6.- Solicitud de alineaciones y rasantes.

Se podrá solicitar a efectos del deslinde, parcelación, reparcelación o edificación.

Se exigirá acompañar la solicitud con un plano de situación con orientación a escala 1/2.000 indicando el solar a la manzana a que pertenece, y un plano a escala 1/500 del solar con todas las cotas que permitan determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes acotando los anchos actuales de calles, etc. Se podrán exigir los perfiles acotados del terreno.

La concesión de alineación se reflejará por el Técnico Municipal sobre uno de estos planos y se fijará por el Ayuntamiento el día y fecha para efectuar el replanteo de la misma ante el solicitante, sin cuya asistencia no se realizará el replanteo y llevará como consecuencia la pérdida de los derechos de licencia y por lo tanto su validez.

3.7.- Concesión de licencias de obra de edificación.

La concesión de licencias de obras de edificación cualesquiera que sean, vendrá concionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1.- No se concederá licencia de edificación de nueva planta, mientras la parcela correspondiente no reúna el nivel de urbanización necesario y se haya obtenido la alineación oficial de la misma.
- 2.- Igualmente no se concederá licencia de edificación de nueva planta, en tanto en cuanto, el interesado no tenga resuelta la salida de las aguas pluviales de su parcela a la vía pública, así como la de las parcelas colindantes que tengan que verter necesariamente a dicha parcela.

Caso de que se infrinja la condición de esta norma, existe la obligación por parte del beneficiario de la licencia, de resolver a su costa esta servidumbre a instancias del Ayuntamiento o de los perjudicados.

- 3.- En aquellas solicitudes que se realicen para licencia de obras en suelo no urbanizable, se exigirá acreditar mediante certificación del Técnico Municipal, la existencia de los servicios que determi-

ne la Comisión Provincial de Urbanismo. Caso de -
realizarse conjuntamente con la edificación se -
aplicará el punto 2.º de este apartado.

- 4.- En todos los casos, en las solicitudes de licencia de edificación de nueva planta cuyo terreno no se considere solar y se ejecute mediante actuación - aislada, o como desarrollo del apartado 3.2.3. b) se deberá cumplir en el proyecto de edificación la definición de las obras de urbanización.
- 5.- Las licencias de edificaciones industriales deberán presentar como documentación adicional al proyecto la descripción de los siguientes puntos:
 - Justificación de que cumple el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 - Procedimientos de fabricación y producción.
 - Tipo de productos fabricados.
 - Potencia en kilovatios de cada motor que se proyecte instalar.
 - Potencia total instalada.
 - Medidas previstas para adecuarse a los reglamentos vigentes de protección del medio ambiente y lo exigido en estas Ordenanzas.
 - Tiempo previsto para la puesta en funcionamiento de la industria proyectada.
 - Plan de etapas para la realización de las obras.
 - Planos de disposición de instalaciones con especificación de sus características a escala mínima 1/100.
- 6.- En las edificaciones consideradas "fuera de ordenación" por no ajustarse a estas Ordenanzas, no se podrán realizar otras obras que las pequeñas obras menores que requieran la higiene, ornato y conservación del inmueble, no pudiéndose realizar obras de consolidación, aumento de volúmenes, modernización o incremento de su valor de expropiación.

Se entiende por obras de consolidación aquellas - que afectan a los elementos estructurales, tales como cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3.8.- Concesión de licencias de Obra Menor.

Se consideran obras menores aquellas de pequeña entidad descritas en los apartados siguientes. Su ejecución requiere licencia municipal cuya solicitud se hará presentando los croquis de la obra a realizar con su correspondiente presupuesto, así como aquellos datos que se especifiquen a continuación para cada tipo de obra.

Las obras menores que implican peligro en su ejecución, deberán presentar además para obtener la licencia las hojas de la Dirección Facultativa.

Todas las licencias de obras menores deberán respetar todas las condiciones generales y particulares de edificación y urbanización que se señalan en las presentes Ordenanzas y estarán condicionadas al cumplimiento del punto 2° del apartado 3.7.

3.8.1.- Obras menores de urbanización.

Se entenderán como tales, todas aquellas obras complementarias de urbanización que se realicen en el interior de las parcelas, como:

- 1) Movimiento de tierras: en estas solicitudes se deberán detallar los perfiles del terreno, la parcelación, las propiedades, el estado de las edificaciones y el arbolado existente.
Se deberán resolver las salidas de aguas pluviales conforme se establece en el punto 2° del apartado 3.7.
- 2) Apertura de caminos, sendas y viales interiores.
- 3) Obras de infraestructura.
- 4) Obras de alumbrado, acometidas eléctricas, de saneamiento, de agua y telefonía.
- 5) Construcción de depósitos particulares, etc.
- 6) Plantaciones.
- 7) Muros de contención.
- 8) Construcción de cerramientos: para solicitar los cerramientos en fincas, deberá obte

nerse previamente la alineación oficial de de la finca.

El Ayuntamiento podrá exigir en cualquier momento el cerramiento de las fincas urbanas aunque no sean solares.

3.8.2.- Obras menores de edificación.

Se entienden por obras menores todas aquellas obras de edificación que:

- Complementan o están relacionadas con la edificación.
- Se realizan para reparar o adecentar un edificio.
- Tienen poca entidad en sí mismas y se consideran auxiliares en relación a la edificación principal.

3.8.2.1.- Obras menores complementarias de la edificación.

- 1) Vaciado: se exigirá que la parcela tenga condición de solar y el Ayuntamiento a la vista de su importancia podrá exigir que un Técnico competente lleve la dirección facultativa.
- 2) Derribos: los derribos requerirán así mismo, a juicio del Ayuntamiento dirección facultativa y se realizarán según las condiciones que señale para cada caso.

Deberá realizarse el cerramiento de la finca en un plazo inferior a seis meses una vez efectuado el derribo.
- 3) Apeos: se requerirán los mismos documentos que para los derribos y podrá solicitarlo un propietario sobre la finca contigua cuando lo requieran las obras que vaya a realizar sobre la suya, debiéndose aplicar a la legislación vigente en lo referente a medianerías y pago de los gastos producidos.

- 4) Colocación de andamios: a juicio del Ayuntamiento podrá requerirse Dirección Facultativa.
- 5) Vallado de las obras: en aquellas obras que se considere oportuno el Ayuntamiento podrá exigir el vallado de las mismas para salvaguardar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de la vía pública, debiéndose solicitar la licencia de obra menor.
- 6) Construcción de instalaciones de obra y colocación de maquinaria:
 las construcciones de obra tendrán carácter provisional en tanto se realizan las obras y deberán ser demolidas con su finalización.
 La colocación de maquinaria se hará de tal forma que no produzca ruidos molestos e impida la vialidad.

3.8.2.2.- Obras menores de reforma o ampliación.

- 1) Adecantamiento de fachadas y medianerías: pintura, revocos, revestimientos, blanqueos, repaso de canalones y bajantes, reparación de balcones y cornisas, pinturas y barnizados de carpintería.
- 2) Reforma de fachadas: apertura o cambio de huecos, colocación de balcones o repisas, colocación de banderines, muestras, toldos, tejadillos, cambios de carpintería, etc.
- 3) Reparación y reforma de cubiertas: recorrido de tejados, cambios de material de cubierta, construcción de chimeneas, etc.
- 4) Reformas interiores: adecantamiento de patios y fachadas interiores, reparación y colocación de solados y alicatados, enfosca

dos, lucidos, escayolas, demolición y construcción de tabiquería de escaleras, obras de fontanería, electricidad, gas, aire acondicionado, decoración de locales comerciales, etc.

- 5) Todas aquellas obras de pequeña entidad no especificadas anteriormente.

En estas obras se podrá exigir la dirección facultativa si el Ayuntamiento lo considera oportuno.

En todas las obras menores que afectan a las fachadas y cubiertas, deberá especificarse debidamente en la solicitud la composición de huecos y tratamiento exterior de materiales que se pretende realizar.

En las obras de reforma interior de edificios industriales deberá acompañarse a la solicitud la documentación adicional exigida en el punto 5º del apartado 3.7.

3.8.2.3.- Construcciones auxiliares consideradas obras menores.

Se considerarán obras menores:

- 1) Aquellas construcciones auxiliares menores de 20 m². y con altura máxima de 1 planta, realizadas en los patios interiores de las parcelas y cuyo destino pueda ser caseta de perros, de pozos, de herramientas, garages, - alamacenes de grano, etc.
- 2) Aquellas construcciones auxiliares realizadas en las parcelas - en las que existe una vivienda unifamiliar y destinadas a:
 - Piscinas con superficie inferior a 50 m².
 - Garages si estuviesen permitidos por las Ordenanzas correspondientes con superficie infe

rior a 20 m2.

- Casetas y almacénillos menores de 20 m2.
- Pistas de tenis.

3.9.- Concesión de licencias especiales.

3.9.1.- Licencia de vertederos.

Se deberá presentar proyecto que defina la situación, accesos, propiedad, parcelación, linderos, fotografías, arbolado, servicios públicos existentes, así como los perfiles de relleno y las obras auxiliares a realizar.

Las licencias de vertedero llevarán consigo la obligación de limitar con cerramientos de terrenos, no invadir con el hechadizo las parcelas colindantes y resolver el punto 2º del apartado 3.7.

3.9.2.- Colocación de carteles de propaganda.

3.10.- Concesión de licencias de apertura.

Se exigirán licencias de apertura a todos aquellos establecimientos de usos público, así como a aquellos edificios o locales destinados a actividades industriales, comerciales y de oficinas.

La solicitud de licencia vendrá acompañada por todos los permisos y documentación que exija la legislación vigente que le corresponda.

La ocupación definitiva de viviendas vendrá condicionada a la correspondiente concesión de la cédula de habitabilidad expedida por la Delegación de Obras Públicas y Urbanismo.

3.11.- Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, soportes, señales, y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a consentirlo.

4.- Condiciones generales de urbanización.

4.1.- Red Viaria.

4.1.1.- Trazado y características de la red viaria.

Las características de las calles serán las siguientes:

- El ancho mínimo de acera será de 0,80 mt.
- El ancho mínimo de calzada con una banda de aparcamientos será de 6 mt.
- El ancho mínimo entre alineaciones para todo tipo de viales será de 6 mt.
- Las pendientes máximas de las vías no podrán ser superiores al 15%.
- Las vías con fondos de saco tendrán una longitud máxima de 100 mt.
- Los fondos de saco tendrán un diámetro mínimo de 15 mt.
- Las sendas peatonales deberán tener un ancho mínimo de 1,5 mt.
- El radio mínimo de giro será de 12 mt. medidos en el eje del vial.

Queda prohibido expresamente la incorporación de carreteras en la red viaria de una zona, debiéndose realizar exclusivamente los accesos y enlaces oportunos.

El trazado de la red viaria respetará las protecciones y demás características de accesos u distancias entre los mismos, vías de desaceración, distancia de cerramientos y edificaciones, etc., que señala la Ley de 19 del 12 de 1.974 de Carreteras y su Reglamento de fecha 8-II-1.977.

La pavimentación de calzadas se realizará de acuerdo con la resistencia de presiones de tráfico que tenga que soportar, en función de la intensidad, velocidad y tonelaje previsto, y las características del terreno, pero procurando que estén en consonancia con las existentes actualmente.

Las aceras y sendas peatonales irán pavimentadas con enlosado natural o artificial, con solera de hormigón o con aglomerado asfáltico.

El encintado de las aceras se realizará con -
bordillo de hormigón.

Los accesos desde los viales a cada una de las parcelas se pavimentarán con anterioridad a la edificación.

4.1.2.- Ejecución de las obras.

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna, a juicio de la Corporación, las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

Podrá permitir, asimismo, si estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realice en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiéndose realizar las calzadas con un pavimento formado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la 1ª etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

Se realizarán los drenajes necesarios en las cunetas para preservar debidamente los viales del agua, mediante sumideros previstos en las calzadas.

Se preveerán en la ejecución los cruces de -
instalaciones subterráneas.

4.2.- Red de Distribución de Agua.

4.2.1.- Características generales.

Las dotaciones mínimas exigidas son:

- En zonas residenciales 250 litros/Hat,día.
- En zonas industriales 30 m3/día/Ha.

- En zonas verdes 20 m³/día/Ha.

El consumo máximo para el cálculo de la red - se obtendrá multiplicando el consumo diario - por 2,5.

El suministro podrá ser por toma de la red municipal o autónomo (captación propia), y el caudal deberá absorber el consumo máximo diario previsible.

En todo caso deberá almacenarse mediante depósito elevado o depósito subterráneo con equipo de bombeo, una cantidad de agua igual al consumo máximo de la red durante 14 horas.

El agua deberá tener el nivel de potabilidad y pureza que exigen las disposiciones vigentes en la materia acreditándose mediante el certificado oficial del organismo oficial competente.

4.2.2.- Trazado de la red.

Las redes de distribución de agua se realizarán por las aceras con tubo de fibrocemento o de saiplén, del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas de tráfico.

La presión mínima de las redes en el punto más desfavorable será de 2 atmósferas.

La separación con otras instalaciones subterráneas será la siguiente:

Separación media entre generatrices en cm.

Instalaciones. En horizontal. En vertical.

- Alcantarillado	60	50
- Gas	50	50
- Electricidad- baja	30	30
- Electricidad-alta	20	20

A) Red de agua potable. Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte.

- B) Red de riego e hidrantes. Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los rayos de acción sean continuos.

Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados a distancias inferiores a 300 mt. de forma que haya como mínimo un hidrante de 100 mt. por cada 12 Ha.

- C) Abastecimiento. Las edificaciones se abastecerán del agua que se tome de la red general de distribución.

La toma se realizará uniendo a la llave de acometida una red interior dimensionada y ejecutada conforme a lo señalado anteriormente.

En el interior de la parcela existirá una red de hidrantes con un mínimo de 1 por 1.000 m² edificados.

4.2.3.- Ejecución de la obra.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de las redes para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire. Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas.

En el caso de que le suministro sea de captación propia, deberá justificarse antes de la ejecución, la posibilidad de suministro del caudal necesario mediante la presentación de documento expedido por el organismo oficial que acredite los aforos y resultados obtenidos en época de estiaje. También se proyectará la cesión a utilizar las aguas, caso de ser privadas, o la concesión administrativa para la explotación, caso de ser públicas.

4.3.- Red de Saneamiento y Alcantarillado.

4.3.1.- Características generales.

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de cemento centrífugado, con una sección mínima de 20 cm. y una profundidad mínima de 1,20 metros.

La dotación de aguas residuales será igual - que la de abastecimiento de agua.

La dotación mínima de aguas pluviales será de 30 litros/segundo/habitante.

Las redes de saneamiento serán normalmente - unitarias cuando viertan a un colector municipal y separativas cuando se realicen en urbanizaciones aisladas.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres.

La velocidad máxima será de 3 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

Se establecerán cámaras de descarga automáticas en las cabeceras de la red con capacidad mínima de 0,50 m³.

Se proyectarán bocas de registro visitables - en todos los cambios de dirección y de rasante siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.

El coeficiente de escorrentía será de 0,5.

Las pendientes mínimas de los ramales serán - del 1%.

Los tubos irán protegidos en los cruces.

Las aguas pluviales se recogerán mediante absorvederos o sumideros a una red propia que - vertirá directamente a las vaguadas o arroyos.

Todas las aguas pluviales de las parcelas deberán recogerse en el punto más bajo de la - misma, mediante un pozo de registro que se conectará directamente con la anteriormente citada red de pluviales.

La construcción de fosas sépticas en viviendas aisladas, deberá efectuarse en una zona - tal que no contamine con sus efluentes las -

captaciones que se realicen de aguas domésticas, debiendo cumplir lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de Abril de 1969.

4.3.2.- Depuración.

La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características:

- El ph del agua se aproxime a 7,5 controlado.
- Los materiales en suspensión que puedan contener no excederán de 30 miligramos por litro.
- La T.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.
- El nitrógeno expresado en N. y en N.H.4 no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.
- El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido.

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras deberá presentarse el documento de aprobación de la instalación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, con la oportuna concesión en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Cuando se trate de zonas industriales las industrias tendrán una depuración previa de forma que el vertido a la red de alcantarillado no contengan más de 0,1 mg/litros de Pb, 0,1 mg/l/Fe, 0,5 mg/L/Se, Cu o Mu, 5 mg/l/DZn, 0,001 mg/l de fenol, 0,2 mg/l de As, 0,5 mg/l de Cr, y 0,01 mg/l de cianuros libres, así como aquellos compuestos cíclicos hidrosalados y sus derivados alógenos. La temperatura será inferior a 25°C.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable se admitirá la depuración de aguas residuales mediante fosas sépticas, con las siguientes características:

- Estar compuestas de un depósito decantador, cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completa-

mente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm. de diámetro mínimo, que perforando la cubierta del foso se eleve como mínimo 1 mt. sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.

- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda revasar la altura útil de 2,5 mt.
- Depuración del líquido que sale del foso - por medio de drenajes subterráneos a un metro de profundidad como mínimo o por filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m3. por día y m2.

4.4.- Redes de Energía Eléctrica.

4.4.1.- Dotaciones.

Las dotaciones eléctricas serán de 0,6 kilovatios/habitante para las zonas residenciales y de 25 kw/m2. para industriales.

Se proveerá en cualquier caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción M.I. BT 010 para el grado de electrificación deseado para las viviendas.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señala la Instrucción.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta que el nivel de iluminación media será de 10 lux variando desde los 15 lux para las vías principales hasta los 5 lux en las calles más secundarias.

4.4.2.- Trazado de las redes.

Las redes irán alojadas en zanjás, sentadas en cama de arena, protegidas con una rasilla superior y discurrirán por las aceras a una profundidad media de 1,10 metros. Los cruces de calle deberán ir protegidos.

Las características de las redes serán las que señalen los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

- Red de Alta Tensión. Se realizará preferentemente subterránea y la separación con los conductores de baja tensión será de 30 cm.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

- Redes de Baja Tensión. Se realizarán independientemente las dos redes:

- a) Red de distribución de energía eléctrica. La red se alimentará del centro de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W.

- b) Red de alumbrado. Se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a $1/3$.

Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación.

Cumplirá las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

5.- Ordenanzas Particulares de cada Zona.

5.1.- Ordenanza de la Red Viaria.

5.1.1.- Ambito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en los planos que se grafían los viales del suelo urbano, como zona de red viaria.

Está integrada por las calzadas, aceras, medianas, isletas y espacios destinados a aparcamientos.

Esta ordenanza será también de aplicación para aquellas vías que se completen a través de Estudios de Detalle o Alineaciones Oficiales.

5.1.2.- Carácter de la zona.

La zona de red viaria, corresponde a aquellos espacios libres inedificables de dominio público destinados a uso de tráfico.

5.1.3.- Condiciones de diseño urbano.

El trazado de la red con las alineaciones y rasantes que figuran en el plano de ordenación se deberá materializar en el terreno por los técnicos municipales, mediante la correspondiente tira de cuerdas de las alineaciones oficiales. Con el fin de subsanar los posibles errores existentes, se podrán modificar a través de la redacción y aprobación de Estudios de Detalle, que reajusten el trazado o creen accesos a las edificaciones en el interior de las manzanas.

La urbanización del viario se deberá realizar las condiciones generales que se señalan en el apartado 4º de estas Ordenanzas.

5.1.4.- Condiciones de volúmen.

El volúmen de edificación permitido en esta zona es nulo.

5.1.5.- Condiciones de uso.

Los únicos usos permitidos son:

- Por las calzadas, el tráfico rodado.
- Por las aceras, el tráfico peatonal.
- El aparcamiento, se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.
- Las operaciones de carga y descarga, se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlas en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

5.1.6.- Condiciones de ejecución.

Esta zona exigirá en algunos tramos, completar su urbanización y conseguir mediante la fijación de alineaciones oficiales los anchos viarios correspondientes.

Las obras de servicios de infraestructura que discurran por la red viaria, se realizarán de forma que produzcan la menor molestia para el uso de las calles.

La ejecución de la pavimentación de calzadas y aceras, así como su encintado y las obras de alumbrado público, se realizarán con el mayor esmero. Se resolverá en todos los puntos de la red viaria el perfecto desagüe de las aguas pluviales.

Las plantaciones de arbolado en las alineaciones de calles y paseos, se efectuará en el espacio necesario para permitir su normal desarrollo.

5.1.7.- Condiciones estáticas.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante el amueblamiento urbano adecuado, así como la unidad de criterio en el tipo de plantaciones, calidad y acabado de materiales de pavimentación, señalizaciones y nivel de alumbrado público.

5.2.- Ordenanza de las Zonas Verdes.

5.2.1.- Ambito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas verdes, y estará integrada por las cañadas, zonas de protección de arroyos y carreteras no incluidas como zonas de dominio público en las distintas disposiciones que las regulan, y de todas aquellas zonas de paseos, parques, jardines urbanos y áreas de juegos infantiles definidas en el citado Plan.

5.2.2.- Carácter de la zona.

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres inedificables de dominio y uso público destinados a usos de recreo y expansión, así como a usos de protección.

5.2.3.- Condiciones de diseño urbano.

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 70% de su superficie, con el fin de que no produzcan zonas de barro y polvo.

5.2.4.- Condiciones de volúmen.

El volúmen permitido para las edificaciones auxiliares será de:

- Edificabilidad 0,01 m²/m².
- Altura máxima 1 planta o 3 metros.

5.2.5.- Condiciones de uso.

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parque, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles.

Igualmente se destinarán algunas de ellas al uso de protección de las carreteras y los arroyos.

Se permitirán también de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de kioscos y casetas de bebidas para uso de equipamiento comercial mediante concesiones municipales de carácter provisional.

5.2.6.- Condiciones de ejecución.

La ejecución de urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones que se realicen, requieran el mínimo gasto de mantenimiento y conservación.

5.2.7.- Condiciones estéticas.

Las plantaciones y jardinería, responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de las zonas.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados en la zona de red viaria.

5.3.- Ordenanza de las zonas de equipamiento y servicios - públicos.

5.3.1.- Ambito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tal en los planos de zonificación.

5.3.2.- Carácter de la zona.

Las zonas de equipamiento y servicios públicos, corresponden a superficies de dominio público o privado desarrolladas generalmente bajo la tipología de edificación de la zona en que se ubican, y destinadas cada una a diversos usos de equipamiento municipal y servicios públicos.

5.3.3.- Condiciones estéticas.

La composición de la edificación, dependerá en cada caso del carácter de la zona en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes, utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso, deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones, y se procurará al máximo, adecuar las edificaciones e instalaciones de servicios públicos de infraestructuras y transporte al entorno urbano.

Queda prohibido la realización de medianerías vistas en cualquiera de las fachadas de la edificación, salvo que se prevea su ampliación, para lo que se exigirá se acompañe un esquema indicativo del volumen final.

5.3.4.- Condiciones de diseño urbano.

Parcela mínima: será libre en todos los casos.

Tipología de edificación: se permitirá tanto la edificación alineada a calle, como retranqueada y podrá ser a su vez agrupada con otras edificaciones formando medianería o aislada

cumpliendo siempre la condición señalada en el apartado anterior.

5.3.5.- Condiciones de volúmen.

Altura máxima: dos plantas o seis metros medidos desde la rasante de la calle o el terre no hasta el alero.

Ocupación máxima: se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

5.3.6.- Condiciones de uso.

Los usos de cada parcela podrán ser cualesquiera de los considerados como equipamientos o servicios públicos, a saber:

- Equipamiento comercial.
- Equipamiento cultural o religioso.
- Equipamiento asistencial.
- Equipamiento recreativo, social o de relación.
- Equipamiento sanitario.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento escolar.
- Equipamiento hotelero.
- Servicios públicos administrativos.
- Servicios públicos de comunicación.
- Servicios públicos de infraestructuras básicas.
- Servicios públicos de transporte.
- Servicios públicos de defensa.
- Servicios públicos especiales.

Se permitirá el uso de vivienda cuando lo requiera el equipamiento correspondiente.

5.4.- Ordenanza del casco antiguo.

5.4.1.- Ambito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza, en aquellas superficies grafiadas en los planos de zonificación como de casco antiguo.

5.4.2.- Carácter de la zona.

Corresponde a aquellas superficies edificables de dominio privado desarrolladas con tipología de edificación alineada a calle, con medianería formando manzanas cerradas o semi cerradas y destinadas predominantemente al uso de vivienda unifamiliar.

5.4.3.- Condiciones de diseño urbano.

Parcela mínima: no se señala parcela mínima pero el solar deberá tener al menos 3,5 mt. de longitud en el frente de calle o espacio libre.

Tipología de edificación: será en edificios alineados a la calle que deberán estar agrupados a otros formando medianerías.

Se podrán retranquear las edificaciones un máximo de 3 mt. de la alineación de calle, siempre y cuando las medianerías vistas de los edificios colindantes, sean tratados como fachadas por el propietario del solar, en el caso de que existan o en caso contrario, presente ante el Ayuntamiento compromiso escrito de los colindantes, en el que se obligan a realizar el mencionado acabado de medianerías.

Se podrá realizar edificación aislada cuando el Ayuntamiento aprecie aquellos casos en los cuales existen motivos y condiciones para permitirla. Se deberá exigir en cualquier caso retranqueos mínimos de medianerías de 3 mt., permiso de los colindantes para realizar la edificación y compromiso del propietario del solar en el que se obliga a tratar las medianerías de los colindantes como fachadas exteriores de acuerdo con los criterios que para cada supuesto establezca el Ayuntamiento.

En los patios de parcela se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares destinadas a almacenes, corrales, etc. Se podrán situar en el fondo de la parcela siempre que exista el permiso de los colindantes.

Para que las viviendas sean consideradas como exteriores por dar frente a patio de parcela o de manzana, deberán tener al menos un retranqueo desde el fondo de parcela a la línea de fachada interior mayor de 4 metros.

5.4.4.- Condiciones de volúmen.

- Altura máxima: dos plantas o seis metros - medidos desde cualquier punto de la acera o del terreno hasta el alero del edificio.
- Ocupación máxima: vendrá definida por la ocupación de un fondo máximo de 15 mt. desde la alineación de la calle.

- Salientes: quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados en los casos de edificación cerrada.

Los balcones y terrazas tendrán un saliente máximo del 5% del ancho de la calle sin poder sobrepasar en ningún caso el ancho de la acera. En las plazas se tomará como ancho de calle el de la mayor que desemboque en ella.

Los aleros tendrán un saliente máximo de 0,80 mt.

Cualquiera de estos salientes estará a una altura medida en cualquier punto de la calle superior a 3 mt.

- Se prohíben las vubierta abuhardilladas y la altura máxima de cumbrera no será superior a 4 mt.
- Las edificaciones auxiliares de los patios de parcela tendrán:

Superficie máxima: 50 m².

Altura máxima: 1 planta por 3 mt.

5.4.5.- Condiciones de uso.

Uso predominante: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: vivienda multifamiliar, industria de servicios, siempre y cuando no produzca molestias a las viviendas, industria almacén, usos de oficinas, equipamientos-comercial, asistencial, recreativo, social o de relación, hotelero, escolar, sanitario, cultural o religioso.

Se permitirán así mismo todos los usos auxiliares de la edificación incluidas las piscinas.

Se permiten también la implantación de servicios públicos.

5.4.6.- Condiciones estéticas.

- Fachadas:

Los huecos de fachada deberán ser similares a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas, predominando la dimensión vertical sobre la horizontal.

Las fachadas se podrán acabar únicamente con ladrillo visto de colores terrosos o similares al adobe, mampostería de piedra del lugar, o con enfoscados lisos o a la tirolesa encalados o pintados con tonos blancos o terrosos.

Las barandillas y rejas serán de material de hierro e irán pintadas de color negro o marrón oscuro. Se permitirá cerrar los balcones con petos de mampostería o material cerámico acabado como las fachadas.

Las puertas de garage, cocheras o almacenes deberán ir pintadas en color similar a rejas y barandillas.

Los canalones se procurarán que queden ocultos en las cubiertas, y deberán tener las bajantes empotradas que verterán preferiblemente a la arqueta interior de la edificación.

- Cubiertas.

Las cubiertas deberán ser inclinadas quedan-

do prohibidas las cubiertas planas.

Serán siempre de color rojo, ocre o terroso y se podrán realizar con teja curva o plana, cerámica o de hormigón quedando expresamente prohibida la teja negra y la uralita.

En los almacenes o edificaciones auxiliares se podrá permitir excepcionalmente el acabado de cubierta con fibrocemento de color rojo.

5.4.7.- Condiciones higiénico-sanitarias.

Todas las edificaciones destinadas a vivienda deberán cumplir las condiciones establecidas por la Orden del 29 de Febrero de 1.944.

5.5.- Ordenanza de las zonas de ensanche.

5.5.1.- Ambito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano de zonificación como zona residencial grado I,

5.5.2.- Carácter de la zona.

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan en su mayoría bajo régimen de edificación abierta, y se destinan predominantemente al uso de vivienda unifamiliar.

5.5.3.- Condiciones de diseño urbano.

- Parcela mínima: la parcela mínima será de 200 m².

En los casos en que la parcelación primitiva fuese menor que esta superficie, se podrá edificar siempre que se justifique este extremo, con una certificación catastral que señale la superficie de la parcela 10 años antes de la aprobación definitiva de esta ordenanza.

- Tipología de edificación: se permitirá la edificación alineada a la calle o retranqueada y aislada o agrupada a otras edificaciones, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Se cuente con el permiso del colindante para realizar la edificación en el lindero.
 - No quedarán medianerías vistas.
 - Se tratarán como fachadas las medianerías existentes en el caso de que se edifique retranqueado con respecto a la calle.
- Retranqueos mínimos: cuando existan retranqueos se dejarán como mínimo tres metros a lindero y dos a calle.
- Cerramiento de parcelas: los cerramientos

tendrán una altura máxima de 2 metros, de los cuales un metro podrá realizarse con mampostería de piedra del lugar o enfoscados en tonos blancos o terrosos, y el otro metro con cerramiento metálico o de plantación.

5.5.4.- Condiciones de volúmen.

- Edificabilidad máxima: 0,8 m²/m².

Para parcelas menores de las mínimas será de 1 m²/m².

- Altura máxima: 2 plantas o 6 metros medidos desde cualquier punto del terreno hasta la altura del alero.

Se permitirán cubiertas abuhardilladas con altura de cumbrera máxima de 4 metros pero con una altura máxima desde el terreno al alero de 4,5 metros.

- Salientes: serán libres sin poder sobrepasar nunca el 5% del ancho de la calle sobre la alineación oficial para los balcones y 0,80 cm. para los aleros.

- En cualquier caso se permitirá construir edificaciones auxiliares destinadas a garages de la vivienda con una superficie máxima de 30 m², adosados a la edificación principal independientes o situados sobre los linderos, siempre y cuando la altura máxima sea de una planta e inferior a 3 mt. medidos desde cualquier punto de su cubierta.

5.5.5.- Condiciones de uso.

Uso predominante: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: vivienda multifamiliar industria de servicios siempre y cuando no produzca molestias a la vivienda, industria almacén, usos de oficinas, equipamientos-comercial, asistencial, recreativo, social, o de relación, hotelero, escolar, sanitario, cultural o religioso.

Se permitirán así mismo todos los usos auxiliares de la edificación incluidas las piscinas.

Se permiten también la implantación de servicios públicos.

5.5.6.- Condiciones estéticas.

- Fachadas:

Los huecos de fachada deberán ser similares a los existentes en la mayoría de las edificaciones del casco antiguo, predominando la dimensión vertical.

Las fachadas se podrán acabar únicamente - con ladrillo visto de colores terrosos o similares al adobe, mampostería de piedra del lugar, o con enfoscados lisos o a la tirole^{sa}, encalados o pintados con tonos blancos o terrosos.

Las barandillas y rejas serán de material - de hierro, e irán pintadas de color negro o marrón oscuro. Se permitirá cerrar los balcones con petos de mampostería o material - cerámico acabado como las fachadas.

Las puertas de garage, cocheras o almacenes deberán ir pintadas en un color similar al de las rejas y barandillas.

Los canalones se procurará que queden ocultos en las cubiertas, y deberán tener las - bajantes empotradas que verterán preferiblemente a la arqueta interior de la edificación.

- Cubiertas:

Las cubiertas deberán ser inclinadas quedando prohibidas las cubiertas planas.

Serán siempre de color rojo, ocre o terroso, y se podrán realizar con teja curva o plana, cerámica o de hormigón quedando expresamente prohibida la teja negra y la uralita.

En los almacenes o edificaciones auxiliares se podrá permitir excepcionalmente el acabado de cubierta con fibrocemento de color rojo.

5.5.7.- Condiciones higiéxico-sanitarias.

Todas las edificaciones destinadas a vivienda deberán cumplir las condiciones establecidas por la orden del 29 de Febrero de 1.944.

