

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

22

C) Normas Urbanísticas

1.- Normas Generales de edificación

1.1.- Conceptos

1.1.01.- Parcela Neta

Trozo de terreno, apto ó no para la edificación según la ordenación que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios libres y zonas verdes de uso público.

1.1.02.- Parcela Mínima

Es la menor parcela admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

1.1.03.- Lindes o Linderos

Líneas que señalan los límites de una parcela.

Lindero: En las parcelas que dan a una calle, el lindero opuesto a esta.

1.1.04.- Alineaciones de calles

Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos - de superficie y espacios libres en general, y las parcelas, - sean o no solares, ya sean estas pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

1.1.05.- Alineaciones Oficiales

Son las resultantes de la determinación sobre el terreno - de las fijadas como tales en el Plán, tanto en superficie como bajo rasante.

Alineaciones exteriores o alineaciones oficiales de calles Son las que en el Plán se fijan como límite de las parcelas - netas con los espacios libres públicos exteriores.

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con los espacios libres interiores.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992
Secretario

23

1.1.06.- Solar

Es la superficie de suelo urbano, definida en la presente Normativa apta para la edificación, que reúna los siguientes requisitos:

- a) Tener señaladas las alineaciones y rasantes.
- b) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- c) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a la que da frente.
- d) Haber realizado las correspondientes cesiones mínimas - obligatorias establecidas en la presente Normativa.

1.1.07.- Solar Edificable

Los solares definidos según el artículo anterior, tendrán la consideración de edificables cuando además de tener acceso directo desde una vía pública de tránsito rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, su superficie y dimensiones sean las suficientes para acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares si las hubiera, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima.

1.1.08.- Ancho mínimo de solar

El ancho mínimo de solares se establece para cada zona en la normativa correspondiente.

1.1.09.- Rasantes Actuales

Son las cotas o alturas sobre el nivel medio del mar en Alicante, de los perfiles longitudinales de las vías existentes.

1.1.10.- Rasantes Oficiales

Son las cotas de los perfiles longitudinales de las vías, - plazas o paseos peatonales, definidos en el Plan. La rasante oficial en un punto determinado es el resultado de trazar el perfil longitudinal de la vía en cuestión, tomando como datos las cotas indicadas en los planos, utilizando acuerdos verticales e interpolando la cota del punto deseado.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provincial por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día NOV. 1992

El Secretario

24

1.1.11.- Parcela fuera de línea

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie limitada por las alineaciones actuales.

1.1.12.- Parcela remetida

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

1.1.13.- Tipos de edificación

- a) Por su uso:
 - . Unifamiliar
 - . Multifamiliar
- b) Por su ubicación en la parcela:
 - . Edificación aislada
 - . Edificación entre medianeras
 - . Edificación agrupada en hileras o adosada
 - . Edificación pareada

1.1.14.- Línea de Edificación

Es la que delimita la superficie ocupada.

1.1.15.- Fachada

Es el conjunto de paramentos verticales de una edificación, que pueden observarse desde la vía pública o espacio libre parcial a que da frente mediante una perspectiva ortogonal al lindero de la parcela con dicha vía.

1.1.16.- Retranqueo de Fachada

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la calle y la línea de edificación.

1.1.17.- Retranqueos Interiores

Ancho de las fajas de terreno comprendidas entre los linderos no principales de la parcela y los cuerpos de edificación más cercanos a ellos.

1.1.18.- Fondo de Edificación

En edificación cerrada es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones, o parte de ellas, según el caso. Pueden materializarse mediante la fijación de una alineación interior.

1.1.19.- Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas y vuelos de la edificación.

La relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie de la parcela neta se define como coeficiente de ocupación.

1.1.20.- Superficie Edificada

- a) Por Planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.
- b) Total Edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

1.1.21.- Superficie Edificable

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela, o bien por el coeficiente de edificabilidad.

1.1.22.- Edificabilidad

Se designa con este nombre la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. Se distinguen dos formas:

- a) Edificabilidad Bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o ud. de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad Neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edifi-

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 NOV 1992

El Secretario

26

cable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o ud. de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

La determinación del coeficiente de Edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

1.1.23.- Altura de la Edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

1.1.24.- Altura Máxima Permitida

Es el máximo valor que puede alcanzar la altura de la edificación y que viene definida en las presentes Normas.

1.1.25.- Altura Libre entre Plantas

Es la distancia entre el suelo y el techo de una planta, ambos terminados.

1.1.26.- Edificación fuera de Ordenación

Se entiende como edificación fuera de ordenación aquella que no cumple con cualquiera de las condiciones especificadas en esta normativa.

1.2.- Tipos de Obras

Las obras de edificación se integran en los siguientes grupos:

a) Obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, y pueden ser:

- Restauración

D...C.A. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 NOV. 1982
El Secretario

27

- Consolidación o reparación
- Conservación o mantenimiento
- Acondicionamiento

b) Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado se considerarán:

- Demolición Total
- Demolición Parcial

c) Obras de nueva edificación

- Obras de nueva planta
- Obras de ampliación

1.3.- Obras en Edificios fuera de Ordenación

Se estará a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo con la salvedad de que si se trata de industrias legalmente instaladas se permite su ampliación hasta un 50% de la superficie construida, siempre que tanto la construcción existente como la nueva ampliación sean acordes con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; y que no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

No se permitirá dicha ampliación sobre terrenos adquiridos con posterioridad a la aprobación de esta Normativa ni para su utilización como espacios abiertos o de almacenamiento.

1.4.- Condiciones Generales de Usos

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ellas se disponen en las NN.SS. o en el planeamiento que las desarrolle.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Por unanimidad por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 2 NOV 1992



El Secretario

28

1.4.01.- Aplicación

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, - las generales de la edificación y de su entorno - y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos ó parámetros que particularmente se regulan en este título.
4. En todo caso deberán satisfacer la normativa supra municipal que les fuera de aplicación.

1.4.02.- Destino de los usos

1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:
 - a) Residencial
 - b) Industrial
 - c) Servicios Terciarios
 - d) Dotacional
2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:
 - a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
 - b) Dotación de parques y jardines públicos.
 - c) Dotación de servicios infraestructurales.

1.4.03.- Actividades permisibles

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del trabajo.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 JUNIO 2007

El Secretario

29

1.4.04.- Uso Residencial

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen:

A) Vivienda : cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen 2 categorías

1) Vivienda en edificación unifamiliar, cuando en la ud. parcelaria se edifica una sola vivienda.

2) Vivienda en edificación colectiva, cuando en cada ud. parcelaria se edifican mas de una vivienda , agrupadas con acceso comun en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según su régimen jurídico, se distinguen

3) Vivienda de Protección Oficial

4) Vivienda Libre

B) Residencia comunitaria, cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

1.4.04.01.- Condiciones de la vivienda familiar

1) Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patio.

2) Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

3) Programa:

Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero. Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que tambien podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo, todo ello medirá una superficie útil mayor o igual a 25 m².

4) Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

DILIGENCIA. Para hacer constar que este
documento ha sido aprobado Transitorio
por el pleno de este ayuntamiento en sesión
celebrada el día 3 NOV. 1992

30

El Secretario

- a) Estancia: superficie útil no menor de 12 m². El menor de sus lados medirá 2,70m y su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que 3m.
- b) Estancia-Comedor: Superficie útil no menor de 14 m², cumpliendo el resto de condiciones.
- c) Estancia-Comedor-Cocina : Superficie útil no menor de 20 m², cumpliendo el resto de condiciones, con posibilidad de disponer la cocina en armario.
- d) Cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m². el lado mínimo será de 1,5 m. Dispondrá de fregadero.
- e) Cocina-Comedor: Tendrá una superficie útil de 8 m². El lado mínimo será de 2 m.
- f) Dormitorio principal: tendrá una superficie útil de 12 m². Lado menor de 2,40 m.
- g) Dormitorio doble: Cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie útil de al menos 10 m² y lado menor 2,40m
- h) Dormitorio sencillo: Superficie útil mínima de 7 m², y lado mínimo de 2 m.
- i) Cuarto de aseo: Superficie útil no menor de 3 m². Dispondrá al menos de lavabo, ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso es desde la estancia se dispondrá un distribuidor con doble puerta. En caso de haber mas de un aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendose acceder al resto desde los dormitorios.
- j) Armario ropero: La vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta en función del número de personas para las que se proyecte, así:
 - 3 p.....1,5 m
 - 4 p.....1,9 m
 - 5 p.....2,3 m
 - 6 p.....2,7 m
 - 7 p.....3,1 m
 - 8 ó mas3,5 m
- k) Pasillos: Anchura mínima de 0,85 m
- l) Tendedero: Salvo si existiese tendedero común o pudiera tenderse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 13 NOV. 1992

El Secretario

31

de un espacio abierto y cubierto de al menos 3 m² con este fin. No será visible desde la vía pública, por lo que si da frente a ella, tendrá un sistema de protección visual que impida la visión de la ropa tendida.

m) Vestíbulo : Superficie útil de 1,40 m² y lado menor de 1,10 m.

5) Altura de techos. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 2,50 m, en al menos el 75 % de la sup. útil, pudiendo reducirse hasta 2,20 m en el resto.

6) Huecos de paso. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas 2,02 x 0,82 m. Las dimensiones mínimas de las puertas de paso interiores serán de 2,02 x 0,72 m, pudiéndose reducir a 2,02 x 0,62 en los cuartos de aseo.

7) Accesos Comunes. En viviendas colectivas el ancho mínimo del recorrido de acceso a viviendas será de 1,00 m. Su trazado permitirá el paso de un rectángulo de 0,70 x 2,00 m.

Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6 % máximo, o por escaleras que tendrán un ancho de al menos 1,00 m cuando se acceda hasta 10 viv. Cuando sirvan hasta 30 viv. el ancho será de 1,10 m. Para mas de 30 viv. se dispondrán 2 escaleras de ancho 1,00 m o una sola de ancho 1,30 m. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos con mas de 12 peldaños, que tendrán una huella de anchura 0,27 m. mínimo y una tabica no superior a 0,18 m.

En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensor, se instalará uno por cada 30 viv. o fracción. El ascensor es obligado cuando sea preciso salvar desniveles superiores a 10,75 m, incluidas las plantas bajo rasante.

En promociones de mas de 30 viv. se respetara la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980 de 25 de Enero

8) Dotación de Aparcamiento. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² y en todo caso por cada ud. de vivienda.

El Ayuntamiento, previa justificación e informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de edificios existentes en los que se abran nuevos locales, en



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 2 NOV. 1992.

El Secretario

32

los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, y en aquellos en que se cumpla la dotación fuera de la parcela del edificio.

1.4.04.02

Condiciones de la Residencia Comunitaria

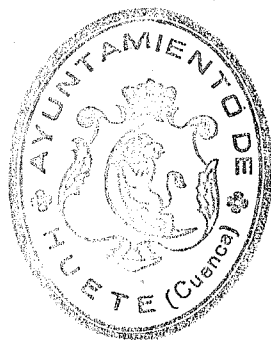
- 1) las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 m², en cuyo caso les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

1.4.05.- USO INDUSTRIAL

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones siguientes:

- a) Producción industrial. Corresponden a este apartado las actividades 1 a 4, la 961 y la 844, de la CNAE y funciones similares.
 - b) Almacenaje y comercio mayorista. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 50, 61, 62, 63, 64, 66, 71, 72, 74, 75, 76, 85, y 92 de la CNAE y funciones similares.
 - c) Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico. Corresponden a este apartado las actividades de los epígrafes 67, 971 de la CNAE y funciones similares.
 - d) Producción artesanal y oficios artísticos. Corresponden a este apartado las actividades de los epígrafes 966, y las que por su escasa producción, pudieran estar incluidas en las 971, 3 ó 4 de CNAE.
- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen:

- A) Industria en general, cuando la actividad se desarrolla en establecimientos adecuados a tal fin ocupando todo un edificio de uso exclusivo o a locales que se dediquen a industria dentro de un edificio de otro uso.



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

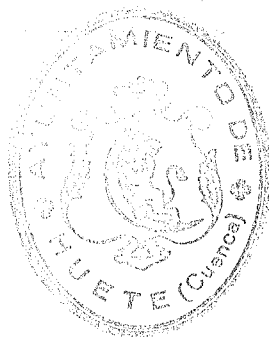
El Secretario

33

- B) Minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño organizados con elementos urbanos preparados específicamente, insertos en la trama urbana, en áreas de uso característico no industrial y que compartan instalaciones y servicios. Pueden ser:
- b1- Actuaciones de conjunto sobre manzanas o parcelas en que es preciso hacer obras de urbanización específicas para adaptar el uso ind.
 - b2- Industrias nido, que se instalen en parcelas mediante obras de nueva planta o en edificios existentes previamente acondicionados.
- C) Talleres domésticos, cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas, y siempre que no constituyan actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

1.4.05.01 Condiciones de la industria.

- 1) Aislamiento. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm, con un mínimo de 5 cm. no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento correspondiente.
- 2) Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos un volumen de 12 m³ por trabajador.
- 3) Aseos. Tendrán aseos independientes para ambos sexos, a razón de 1 retrete, 1 lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o fracción mayor de 10, y por cada 1000 m² de superficie o fracción superior a 500 m².
- 4) Las escaleras tendrán una anchura no menor de 1m. cuando den a un local con capacidad hasta 50 puestos de trabajo, de 1,1 m hasta 150 y de 1,3m hasta 150 puestos de trabajo.
Ningún paso, horizontal o rampa, tendrá una anchura menor de 1m.



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Bonifacio por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 2 NOV 1995

El Secretario

34

- 5) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie. Los talleres de reparación de automóviles una plaza por cada 25 m² de taller.
- 6) Cuando la superficie sea mayor de 500 m², la carga y descarga se harán en el interior de la parcela o local, en zona exclusiva para que quepa un camión, con bandas perimetrales de 1M. Si la S= 1000m², la zona de carga y descarga será para 2 camiones, ambos con bandas perimetrales de 1 M.
- 7) Serán de aplicación a los talleres domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anejos.

1.4.05.- USO DE SERVICIO TERCIARIO.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros, etc. Se distinguen:

- A) Hospedaje, comprende el epígrafe 66 de la CNAE con excepción del (699.1)
- B) Comercio, cuando el S.T. se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Son las actividades del epígrafe 64, los restaurantes bares y cafeterías del 65 excepto (652) y los servicios personales del 97, de la CNAE.
A los efectos de condiciones particulares, son:
 - B1- Local comercial. De sup. no superior a 75 m² en comercio alimentario y 2.500 m² en resto.
 - B2- Agrupación comercial. Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con accesos e instalaciones comunes en forma de galerías, centros y complejos comerciales, etc.
 - B3- Grandes superficies comerciales. De sup. superior a 75 m² en comercio alimentario y mayor de 2.500m² en resto.
- C) Oficinas, cuando el S.T. corresponde a las actividades que se dirigen de forma principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de la información, bien a empresas o a particulares, públicos o priva



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

35

dos. Se incluyen actividades puras de oficina así como otras asociadas con esta. Asimismo incluyen oficinas de carácter público como Admon. Central, Regional, Local y sus Organismos Autónomos, etc. Comprende los epígrafes 81, 82, 83, 84, 943, 952, 953, 944, 954, 959, 990 y las 966 no indust. de CNAE. Y las principales sobre las secundarias de las 911, 912, 913, 914 y 917. Así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

- D) Salas de reunión, cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación acompañadas en su caso de espectáculos como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, u otros juegos de azar. Comprende los epígrafes 652, 965 y análogas de CNAE.

1.4.06.01. Condiciones de hospedaje

- 1- Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de viviendas familiares y dispondrán de un armario ropero de longitud superior a 1,50 m.
- 2- Si tuviesen cocinas las habitaciones, se cumplirá lo expuesto en 1.4.04.01. 3) Programa, de viv. fam.
- 3- Los accesos interiores cumplirán los requisitos de las viv. fam.
- 4- Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 M, se dispondrá un ascensor al menos para cada 30 habitaciones o fracción mayor de 15, ó por cada 500 m² o fracción superior a 250 m² por encima de dicha altura.
- 5- Aseos. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada 100 m² de superficie útil. Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete por sexo y por cada 500 m² un lavabo.
- 6- Aparcamiento. Una plaza por cada 100 m² ó 3 habitaciones si este número es mayor.



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Porcional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 NOV 1987

El Secretario

36

1.4.06.02. Condiciones del comercio.

- 1- Superficie. En ningún caso el área de venta será inferior a 6 m² y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una viv. unifamiliar.
- 2- Circulación. En los locales B1, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura superior a 1 m. En los B2 y B3, la anchura será 1,40m
- 3- Escaleras. Una por cada 500 m² de sup. de venta en el piso inmediatamente superior o fracción mayor de 250 m², con anchura de 1,30 M. mínimo.
- 4- Ascensores. Uno por cada 500 m² de planta por encima de 8 m de desnivel.
- 5- Altura de pisos. Serán de 3,00 M mínimo en todas las plantas.
- 6- Aseos. Un retrete y lavabo por cada 100 m². Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete y un lavabo, siendo en este caso separados por sexos. En bares, cafeterías, y restaurantes, se dispondrá de un retrete y lavabo separados por sexos, cualquiera que sea la superficie. Estos aseos quedarán separados del resto del local mediante vestíbulo de independencia. Los aseos de comercios tipo B2, podrán agruparse manteniendo el número y condiciones de la totalidad.
- 7- Aparcamientos. Una plaza por cada 100 m², B2 y B3
- 8- Carga y descarga. Para sup. de 750 m² de comercio alimentario y 1.500 m² en general, se dispondrá de un espacio mínimo de 7,00x 4,00 m de 3,40 m de altura para descarga y carga.
- 9- En comercio tipo B2, establecidos en planta baja formando pasaje, se contará con accesos en ambos extremos de anchura mínima 4,00m.
- 10- Productos alimentarios. Los locales en que se trafique con alimentos, deberán disponer de trastienda o almacén de al menos el 10% de la sup. de venta con un mínimo de 3 m².

1.4.06.03. Condiciones de las oficinas.

- 1- Accesos interiores. Los accesos de las oficinas a los espacios de utilización por el público serán al menos de 1,30 M de ancho. La dimensión mínima de las puertas de paso para el público será de 0,825 M.



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 NOV 1988

El Secretario

37

- 2- Escaleras. Una por cada 500 m² de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción superior a 250 m².
- 3- Ascensores. Id. que en condición 4 de Comercio.
- 4- Altura libre. Id. que en " 5 " "
- 5- Aseos. Id. que en Comercio, " 6
- 6- Aparcamientos. Id. " 7
- 7- Despachos profesionales domésticos. Serán de aplicación las de la vivienda a que estén anexos.

1.4.06.04. Condiciones de las Salas de reunión.

- 1- Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

1.4.07. USO DOTACIONAL.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, y en fin su bienestar. Además a proporcionarle los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Se distinguen:

- A) EQUIPAMIENTO, cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:
 - a- Educación, guarderías, academias, e investigación.
 - b- Cultura, bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc
 - c- Ocio y recreo. Teatro, cine, espectáculos deportivos, circo, zoológicos, etc.
 - d- Salud. Asistencia médica y servicios quirúrgicos, en ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los prestados en despacho profesional.
 - e- Bienestar social. Servicios sociales.
 - f- Deporte.
 - g- Religioso.
- B) SERVICIOS URBANOS, cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:
 - a- Mercados de abastos y centros de comercio básico.
 - b- Servicios de la Administración.
 - c- Otros servicios urbanos: Policía, bomberos, etc. y todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluyendo los surtidores de combustible para vehículos.



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 29 de Nov. de 1982.
El Secretario

38

d- Defensa. Acuartelamiento de los cuerpos armados.
e- Cementerios.

C) SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES, cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, energía, telefonía, etc.

1.4.07.01. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, -- además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, -- con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

A) Sustitución de los usos dotacionales existentes.

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier -- uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, con las -- mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fue--

ra:

- Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cual-- quier otro equipamiento excepto de ocio.

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro -- cultural.

- Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro -- uso no residencial, excepto si se tratare de espec-- táculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente do-- tacional.

- Sanitario o bienestar social, que podrá ser susti-- tuido por cualquier equipamiento salvo ocio y reli-- gioso.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Exemplar por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

39

- Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.
- Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
- Servicio urbano o servicio infraestructural, que -- podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

B) Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de -- una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) -- metros cuadrados de superficie útil, que serán in--crementadas si así resultase de las siguientes con--diciones:
 - a) En las dotaciones en que pueda presuponerse con--tracción de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para -- todos los usos excepto el religioso, para el que se--rá suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
 - b) En el equipamiento sanitario con hospitalización al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
 - c) En los mercados de abastos y centros de comercio -- básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en -- edificios exclusivos contarán con una superficie --- fuera del espacio público capaz para la espera, car--ga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).
3. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y -- dentro del local o área comercial, de una zona des--tinada a carga y descarga de mercancías, con una al--tura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) -- metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se -- dispondrá de tal forma que permita las operaciones -- de carga y descarga simultáneamente en cada una de -- ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
4. Los locales destinados a autoescuela contarán con -- el aparcamiento necesario para la guarda de su par--que de vehículos.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992
El Secretario

40

1.4.07.02. Condiciones particulares.

A) Equipamiento educativo.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza -- preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio -- libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de altura.

B) Equipamiento deportivo.

1. En las parcelas que se destinen a equipamiento de--- portivo la edificabilidad máxima será de un (1) me--- tro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de -- parcela neta, con una ocupación máxima del sesenta -- por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas. -- Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ---- ciento (25%) de la superficie de la parcela para --- ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin supe--- rar, en su caso, la máxima permitida en la zona en -- que se encuentre.
2. Si se disponen instalaciones deportivas en edifi--- cios con otro uso, se cumplirán las condiciones de -- aplicación en la zona en que se localicen.

C) Equipamiento religioso.

En las parcelas que se destinen a equipamiento religio--- so, la superficie destinada a actividades complementa--- rias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuaren--- ta por ciento (40%) de la destinada a ésta.

D) Mercados y centros de comercio básico.

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que -- por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, -- las correspondientes al comercio contenidas en estas -- Normas.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV 1992

El Secretario

41

E) Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

F) Instalaciones para la defensa.

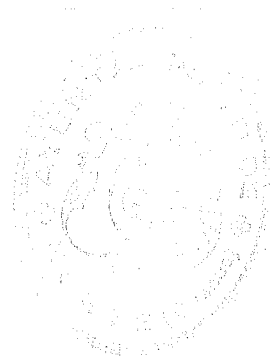
En lo que fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de la parcela.

G) Desarrollo de los servicios infraestructurales.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas Subsidiarias como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. la colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

H) Ejecución de los servicios infraestructurales.

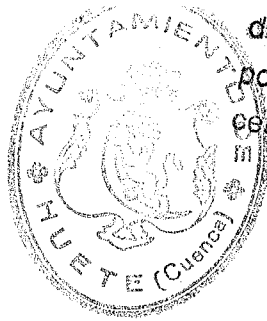
Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV 1966

El Secretario

- I) Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.
1. Alcanzan estas condiciones a las condiciones de ---- transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
 2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres, en concreto, en los casos de redes de transporte en los pasillos eléctricos, aspectos que se señalan en el Plano Protecciones y Servidumbre (PSE). Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en los artículos de la Ley del Suelo, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que las Normas han contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que las Normas se propusieran mantener o mejorar.
 3. En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por las Normas, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.
 4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.



Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1982

El Secretario

43

5. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.
6. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.
7. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la interperie.
8. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.
9. Los terrenos dominados por las líneas eléctricas aéreas no han de recibir una afectación exclusiva. Es deseable que estos terrenos tengan como destino asignaciones de interés general, tales como las infraestructuras lineales compatibles, espacios verdes, límites de urbanizaciones, etc., o bien utilización para fines agrícolas.
10. Si no se excluye la construcción de edificios, ésta debe de ser compatible con el abastecimiento posterior de las líneas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre).

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Prorrogado por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

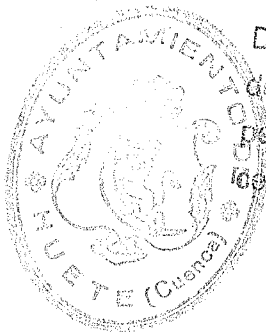
El Secretario

44

1.4.07.03. Red viaria.

A) Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planos y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
6. Respecto a la tramitación de licencia de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 NOV 1992

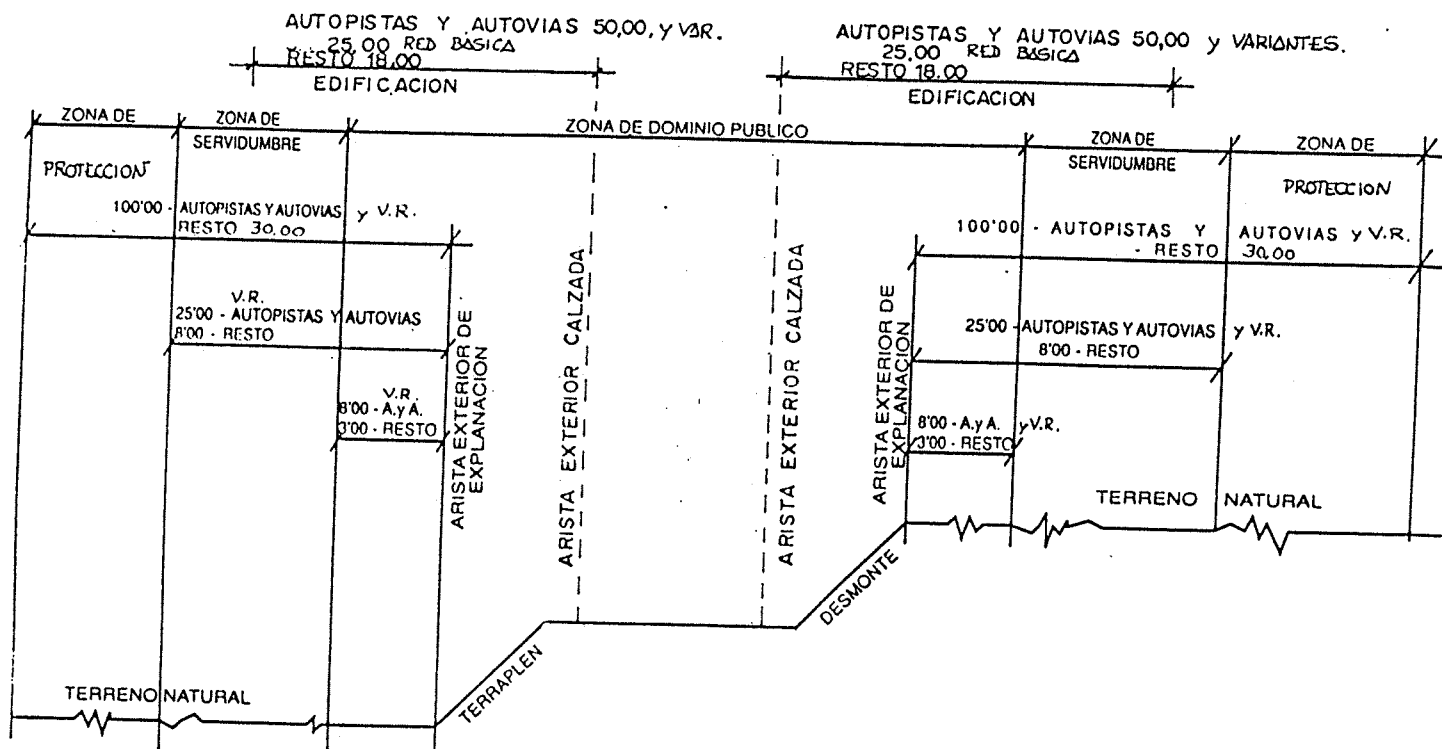
El Secretario

45

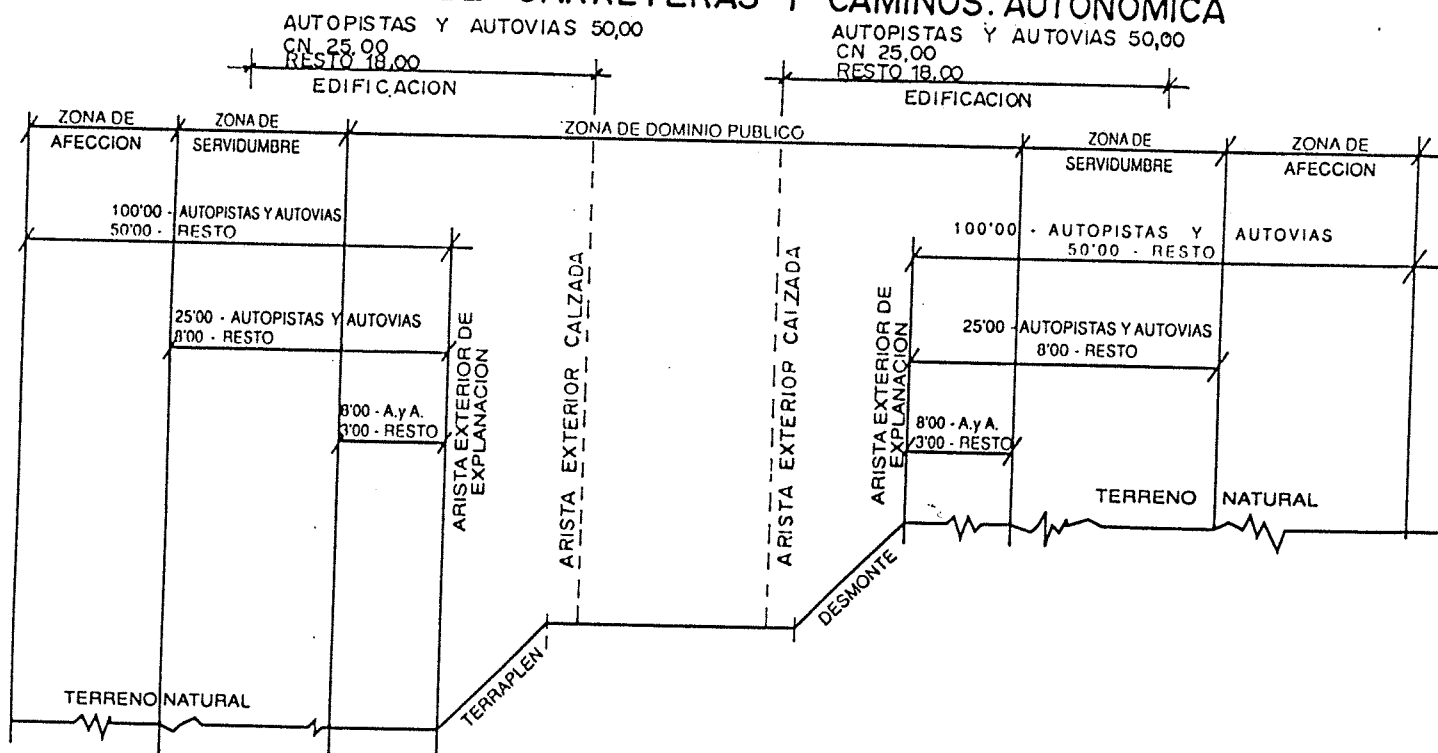
7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

1.4.07.04. Accesos de las vías particulares a la red de carreteras.

1. Quedan prohibidos los accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las carreteras radiales y nacionales.
2. En las carreteras comarcales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a dos mil (2.000) metros y si la intensidad - Media Diaria (IMD) de la vía prevista es inferior a cincuenta (50) vehículos.
3. Podrá accederse con giro a la izquierda a las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan. Podrá permitirse, entre accesos distancia de quinientos (500) metros.
4. Los accesos a las carreteras nacionales y comarcales de vías con IMD inferiores a los cincuenta (50) vehículos, con incorporación al sentido de tránsito -- podrán permitirse siempre que las condiciones del terreno lo permitan a distancias superiores a dos mil (2.000) metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta quinientos (500) metros.
5. En cualquier tipo de conexión con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías particulares -- que se proyectan se prevean IMD superiores a cincuenta (50) vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del Organismocompotente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas sea superior a dos mil (2.000) metros.



**LEY 9/1.990 DE 28 DE DICIEMBRE
 DE CARRETERAS Y CAMINOS. AUTONOMICA**



**LEY (ESTATAL) 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE
 CARRETERAS.**

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Pensional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

47

1.4.07.05. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las proyecciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, y se nivelarán con su plano.

1.4.07.06. Estacionamiento en la vía pública.

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o a ambos lados):

Aparcamiento en línea, tres (3) metros

Aparcamiento en batería, cinco (5) metros

Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Procurador por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV 1992

El Secretario

48

Bidireccional:

Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta ---
(450) centímetros

Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta ----
(680) centímetros

Aparcamiento en espina, quinientos (500) centíme--
tros

2. Cada tres (3) plazas de aparcamiento se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la -
posición de los vehículos.

3. Se dispondrán de acuerdo con lo establecido en la --
Normalización de Elementos Constructivos del Ayunta-
miento.

1.4.07.07. Servicios del automóvil.

En las bandas laterales del viario, en las localizacio-
nes que señale el Ayuntamiento en función de las con-
diciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lu---
gar, se podrán disponer instalaciones para el abasteci-
miento de combustible para los vehículos automóviles y
actividades complementarias, con una ocupación de la --
superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos --
(200) metros cuadrados y una altura que no supere los -
cinco (5) metros, podrá disponerse también una superfi-
cie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros
cuadrados.

1.4.07.08. Franja de reservas.

En las franjas de reservas para previsión de los ajus--
tos de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse -
obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor
de su posible expropiación. Una vez determinado el tra-
zado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de
reserva para el destino que el instrumento de desarro--
llo señale.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Por el por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV 1992
El Secretario

49

1.4.07.09. Dotación de parques y jardines públicos.

A) Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario, y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguiente clases:

I) Zonas verdes: cuando se destinan a:

- a) Parque suburbano: que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.
- b) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- c) Parque deportivo: que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

II) Otros espacios libres públicos: cuando se destinan a:

- a) Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- b) Área ajardinada: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

B) Condiciones de los parques suburbanos.

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Ronjionel por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

50

2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no -- esté vinculada a la recreacional antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de ins-- trucción a la población sobre las características -- propias del parque, o a las concesiones especiales -- que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de ali-- mentos, similares).
 3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal adecuadas al entorno natural.
- C) Parques urbanos.
1. Los parques urbanos mantendrán una primacia de la -- zona forestada sobre la acondicionada mediante urba-- nización.
 2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin -- perder el carácter con que se los define en el apar-- tado 1.
 3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por --- ciento (5%), de su superficie y sin rebasar la altu-- ra media del árbol de porte tipo de las especies --- próximas.
 4. Los parques de superficie superior a diez (10) hec-- táreas contarán con los siguientes elementos: juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
 5. Los parques de superficie menor de diez (10) hectá-- reas tendrán las mismas características salvo que, -- en ellos, no se podrá edificar.
 6. Los parques de superficie menor que tres (3) hectá-- reas contarán con los siguientes elementos: juegos -- infantiles, juegos de preadolescentes, canales y --- fuentes ornamentales. Deberán disponer su arbolado -- preferentemente en hileras. En ellos no se podrá --- edificar.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1982

El Secretario

51

D) Cufías verdes.

1. Son espacios arbolados y ajardinados en un ochenta por ciento (80%) de su superficie, mediante la conjunción del resto de los elementos y componentes de los espacios libres y que, en el resto, admiten actividades destinadas al ocio, el recreo o la cultura, tales como zoológicos, instalaciones para el ejercicio reglado del deporte, auditorios, museos, etc. Pueden formar parte de las cufías verdes los cementerios existentes y las instalaciones preexistentes que las Normas proponga mantener aunque superen las proporciones señaladas anteriormente. Su acondicionamiento se realizará mediante agregación de parques y jardines.

E) Parques deportivos.

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del cinco por ciento (5%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de siete (7) metros cuadrados de superficie.
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

F) Jardines.

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas, deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 MAR 1992

El Secretario

52

G) Áreas ajardinadas.

1. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana -- que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de -- acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el -- área ajardinada que represente una mejora para la -- circulación se entenderá que no modifica las Normas Subsidiarias.
2. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura entrarán a lo señalado en el punto I) del párrafo 1.4.07.02.

H) Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b) Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

I) Pasillos verdes.

1. La disposición de parques y jardines deberá, en algunos lugares, formar zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre sí, espacios verdes significativos.
2. Los componentes básicos son:
 - a) Paseos de uso exclusivamente peatonal o de tránsito en bicicleta con tratamiento de áridos (arena y empedrados).

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 31 NOV 1999

El Secretario

53

- b) Zonas de defensa, bandas de protección ambiental con vegetación contra sonidos y contaminación.
- c) Mobiliario, constituido por elementos urbanos - emplazados en las áreas estanciales que salpican el trayecto.
- 3. El pasillo verde evita cruces a nivel con tráfico o se diseña con pasos preferenciales.
- J) Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y - de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

1.5.- Condiciones Generales de Volumen

1.- Generalidades

Estas condiciones establecen las limitaciones a que - han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edi - ficio, así como la forma de medirla y aplicarla. En - cualquier caso estas determinaciones estarán sujetas a - las particulares que, para cada caso concreto, se esta - blezcan en esta Normativa.

2.- Alturas de la Edificación

Las alturas que en cada caso se permiten son incluida la planta baja, plantas retranqueadas, áticos y semisótanos que sobresalgan más de 1,2 metros de cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, que pueden construirse.

El número mínimo de plantas a construir, en general, es - una menos de la altura máxima definida.

3.- Medición de Alturas

Las alturas permitidas pueden darse por el número de - plantas o por la distancia vertical de la rasante al alero. Cuando se señalen ambos tipos, estos habrán de cumplirse simultáneamente.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Bouhónel por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 NOV. 1977

El Secretario

54

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20m. Si sobrepasan esta longitud se tomarán a los 10 m. del punto más bajo, pudiendo escalonar la construcción y teniendo en cuenta que la altura máxima permitida habrá de cumplirse tanto en el punto más bajo de la rasante como en el más alto.

En el caso de solares que formen esquina entre dos calles con distintas alturas máximas permitidas, se autorizan las alturas correspondientes a la calle con mayor altura en la calle de menor altura en una longitud de fachada a ésta de 10 m., permitiéndose este exceso de plantas en el resto de la propiedad pero retranqueando cada una de ellas, que exceda de la altura máxima permitida, respecto de la inferior, de forma que éstas puedan inscribirse dentro de un plano a 45° desde la máxima altura permitida en esta calle.

En los casos de solares a dos calles opuestas con distintas alturas permitidas o que estén a distinto nivel, podrá construirse con la máxima altura permitida, en la calle de mayor altura, retranqueando cada planta que sobrepase la altura máxima permitida en la calle de menor altura respecto a la planta inferior, de tal forma que estas queden inscritas dentro de un plano a 45° desde la línea de máxima altura permitida en la calle de menor altura.

En cualquier caso, la altura fijada por la Ordenanza solo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con las alturas fijadas para el resto de las calles.

En limitación de altura máxima, la diferencia existente entre número de plantas permitidas y la distancia de la rasante al alero, posibilita la existencia de plantas bajo cubierta, que pueden ser utilizadas para los usos característicos o compatibles que le correspondan por Ordenanzas.

Cuando se trate de solar enclavado en núcleos o manzanas edificados en más de sus 2/3 partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios contruidos. A tal efecto, en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas, consecutivas, la media será el 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 contruidos en el tramo considerado. Del número así obtenido se depreciará la fracción decimal $< 0,5$. Si la fracción fuera $> 0,5$ el número de plantas se incrementará en una unidad.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Pranhanal* por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

55

4.- Altura Libre de Planta

Se mide entre el suelo y el techo, ambos terminados, de una planta, y han de mantenerse los siguientes márgenes:

Zona residencial	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano		2,20 m.
Planta Baja todos usos		3,00 m.
Planta Alta de vivienda		2,50 m.

Zona Industrial	Máximo	Mínimo
Planta Baja	7,00 m.	3,60 m.
	Hasta el tirante de la cercha o altura media-si la cubierta es a un agua.	

Estas alturas mínimas se podrán reducir en los casos - de resolución de problemas constructivos, como cuelgues - de vigas, bajantes etc.

5.- Construcciones sobre altura Máxima

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado y, por encima de la altura máxima, solamente se permitirán las - construcciones destinadas a albergar maquinaria de ascensores, de calefacción, acondicionamiento de aire, caja de ascensores, chimeneas o cualquier otra instalación técnica auxiliar de uso común. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 45º desde la altura máxima permitida, tanto por la fachada como desde los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 m. sobre lo permitido.

Se autorizan además torreones con una altura a su cornisa no superior a 3,5 m.

6.- Medición de La Edificabilidad

En las parcelas se medirá sobre la parcela edificable, es decir sobre la superficie comprendida dentro de las - alineaciones oficiales.

En las manzanas se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

En los casos que no se fije la edificabilidad, esta - será la resultante de aplicar la ocupación máxima de - parcela, y alturas máximas permitidas.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1990

El Secretario

56

Quando estas condiciones, edificabilidad, ocupación - máxima de parcela, y alturas máximas permitidas, sean - contradictorias, se tomará la más favorable.

7.- Sótanos y Semisótanos

Sótano: Planta sótano es aquella en que más del 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la -- cota de planta baja del edificio.

Semisótano: En la que más del 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja y el plano de techo mayor que la planta baja. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 m. de la rasante de acera, o de la cota de pta. baja.

No se consideraran como plantas a efectos de cómputo de -- alturas, a menos que la parte de techo de sótano o semi - sótano que esté por encima de la acera supere el nivel de ésta en cualquiera de sus puntos en 1,20 m.

No se les podrá dar el uso de vivienda y su ventilación quedará suficientemente garantizada mediante patios interiores, conductos de ventilación forzada etc.

8.- Conductos de Ventilación Forzada

Habrán de atenderse a la normativa vigente sobre la materia.

9.- Patios Interiores o Cerrados

Se permiten los patios interiores de ventilación e iluminación, que serán de dimensiones tales que las luces rectas de las estancias habitables sean como mínimo las - que ahora se señalan. Son en función del uso de las piezas que abren a los patios y de la altura del muro frontero, desde el arranque de éste hasta su coronación, además deberá poder inscribirse en la planta del patio un círculo de diámetro 3,00 m. La dimensión del patio se mantendrá en toda su altura.

En función del uso de las piezas que abren a los patios y de la altura total H del mismo, se establece :

Piezas habitables	H/3	mínimo 3,00 M
Cocinas	H/4	mínimo 3,00 M
Piezas no habitables, escaleras y paredes ciegas	H/5	mínimo 3,00 M

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1999

El Secretario

57

Los patios medianeros podrán ser mancomunados. En este caso se hará escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad a fin de obtener las oportunas licencias de obras para edificar en los solares colindantes. La delimitación de alineaciones y rasantes interiores con este fin se hará mediante Estudio de Detalle.

(Todos los patios deberán tener acceso.

10.-Salientes en Patios Interiores

Podrán existir siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas anteriormente, tomando como alineaciones las de los salientes.

11.-Cuerpos Volados, Balcones, Terrazas, Aleros

No se permite sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas, ya sean cuerpos volados, cerrados o balcones.

La distancia mínima de los vuelos sobre cualquier punto de la rasante será de 3,00 m., deberán quedar separados de las fincas contiguas una distancia igual a la del vuelo permitido, siendo este de un máximo equivalente a la décima parte del ancho de la calle sin sobrepasar en ningún caso los 0,80 m. La longitud máxima de cuerpo cerrado volado no podrá ascender del 50% del frente del solar a la calle.

Se prohíben los vuelos cerrados en c/ menores de 6 m.

Para balcones, terrazas, cornisas y aleros se admite un vuelo equivalente a la décima parte del ancho de la calle con un máximo de 0,40 m. (0'80m)

Se permite el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no se dejen medianerías al descubierto, adosándoseles cuerpos de edificación admitiéndose su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

1.6.- Condiciones de Habitabilidad

1.- Programa Mínimo para Viviendas

Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un ---

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

58

cuarto de aseo, un dormitorio principal ó dos dormitorios sencillos y un armario ropero. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impida, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia comedor-cocina y también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. La superficie útil no será inferior a los 25 m².

Igualmente se estará a lo dispuesto por las Ordenanzas de viviendas de Protección Oficial y por la Normativa que en el futuro se promulgue a estos fines.

2.- Iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa del exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la superficie de la estancia a la que sirva.

Se permite la comunicación de estancias, a efectos de iluminación y ventilación, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, sea como máximo de 8,00 m.

Se consideran piezas habitables a estos efectos las destinadas a permanencia continua de personas, como estancias, dormitorios, comedores, cocinas, despachos, etc., excluyéndose por tanto, vestíbulos, pasillos, baños, aseos, roperos, almacenes, etc.

Se garantizará una ración de aire de 30 m³/persona y hora.

3.- Instalaciones Mínimas

Serán obligatorias las siguientes instalaciones:

- Eléctrica de uso doméstico
- Suministro de agua corriente
- Evacuación de aguas residuales.

Estas instalaciones se realizarán de acuerdo con la normativa correspondiente.

Se prohíbe todo tipo de pozo negro o fosa séptica dentro del casco urbano delimitado.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 Nov. 1992
El Secretario

59

4.- Otras Instalaciones

Respecto al resto de instalaciones posibles; aparatos-elevadores, calefacción, acondicionamiento de aire, agua-caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión etc., estas deberán cumplir con la normativa vigente y no podrán constituir peligro ni originar molestias a vecinos.

Respecto a aparatos elevadores, serán obligatorios para edificios en los que alguna de sus plantas esté a más de 10,75 m. de la acera en el eje del portal. Los desembarcos no podrán ser a vestíbulos cerrados de exclusiva distribución para vivienda, debiendo comunicar con escaleras y cumpliendo en estos aspectos con la normativa vigente de prevención de incendios.

En edificios de viviendas colectivas será obligatorio un local para cubos de basura de sus ocupantes, este cuarto tendrá fácil acceso y cumplirá con la normativa vigente sobre la materia. Además dispondrá de buzones para la correspondencia, de antena colectiva para T.V. Y radio F.M. y de un sistema de telefonía canalizado. Todo ello de acuerdo con la normativa vigente para cada materia.

5.- Aislamiento e impermeabilidad de las edificaciones

En todo edificio se asegurará el aislamiento térmico - (debiendo cumplir la vigente norma NBE-CI-79 de Real Decreto 2429/79 de 6 de Julio), el aislamiento contra la humedad, contra el fuego (NBE-CPI-82) y acústico (NBE-CA-81).

6.- Escaleras

Se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones mínimas para escaleras de viviendas colectivas:

Huella	0,29 m. mínimo
ContraHuella o tabica	0,19 m. máximo
Ancho libre entre paramentos opuestos.....	2,20 m. mínimo
Ancho de las mesetas intermedias .. con acceso a locales	1,20 m. mínimo
Distancia entre el borde del pedestal y la puerta más proxima.	0,25 m. mínimo
Ancho libre del tiro de escaleras..	1,00 m. mínimo
Altura del pasamanos	0,90 m. mínimo

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

60

En edificios de vivienda colectiva no se permiten los descansillos partidos ni escaleras compensadas.

En el caso de escaleras circulares la huella será como mínimo de 0,27 m. medida a 0,40 m. del borde interior.

Para edificios de vivienda colectiva de más de tres plantas, las escaleras deberán, en cada planta, estar iluminadas y ventiladas de forma natural directa al exterior mediante un hueco de al menos 1,00 m² de superficie, pudiendo exceptuarse la planta baja cuando sea comercial.

En edificios de vivienda colectiva de hasta tres plantas se admite la iluminación mediante lucernarios de superficie total igual o mayor al 50% de la superficie de la caja de escaleras. En estos casos quedará un hueco libre en toda la altura de al menos 1,00 m² de superficie en planta.

7.- Portales

Los portales desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor si lo hubiera tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. El hueco de entrada al portal será al menos de 1,30 m.

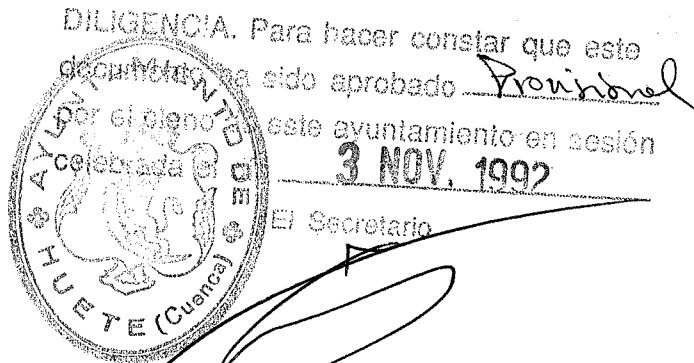
1.7.- Condiciones Estéticas

Definición:

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Aplicación:

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.



61

Salvaguarda de la estética urbana:

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su -- valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los -- edificios, en conjuntos o individualmente, como a las -- áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por -- lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la -- percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio -- que, al respecto, mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o le- siva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento -- de la actuación podrá estar referido al uso, las dimen- siones del edificio, las características de las facha- das, de las cubiertas, de los huecos, la composición, -- los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que con- figure la imagen de la ciudad.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que ha- yan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el ar- tículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá espe- cial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cu- biertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimen- siones de huecos y macizos, composición, materiales, co- lor y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las -- ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aporta- ción de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, -- desde los lugares que permitieran su vista.
4. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios -- de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades co- herentes en el aspecto formal, mediante los correspon- dientes estudios del impacto. Sobre la base de una aná- lisis del lugar en que se identifiquen sus límites vi- suales desde los puntos de contemplación más caracterís- ticas, así como los elementos importantes en cuanto a -- rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que de- berá contemplar al menos los siguientes aspectos:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el 3 NOV. 1992

El Secretario

62

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y -- orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los -- accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternati-- vos para el empleo armónico de los materiales de ur-- banización, de edificación y de ajardinamiento, así -- como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que de lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en -- diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y --- 1:2.000, así como en explicaciones o comentarios escri-- tos que permitan orientar el carácter del futuro desa-- rrollo.

Protección de los ambientes urbanos:

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mante-- nimiento deberán respetarse íntegramente todas las ca-- racterísticas del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o repara-- ción habrán de ajustarse a la organización del espa-- cio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados -- habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o -- presentaba antes de que fuera objeto de una modifica-- ción de menor interés. En las obras de restauración, -- además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidud y -- uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse --- siempre el aspecto exterior del edificio.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992
El Secretario

63

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate, que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándose de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

Fachadas:

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Tratamiento de las plantas bajas:

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Materiales de fachada:

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Modificación de fachadas:

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

2.- Edificios a Conservar.

En estos edificios relacionados en la memoria de información y señalados en los planos de Información se tendrá la obligación de mantener en buen estado de conservación al menos las fachadas, no pudiendo modificarlas ni sustituir todos o parte de los elementos o materiales que los conforman.

En estos edificios se permiten las obras tendentes a la conservación y mantenimiento permitiéndose el cambio de uso de los mismos.

En este sentido se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 86.1 y 87 del Reglamento de Planeamiento

Hay que especificar también que estos edificios creen una zona de respeto en torno a ellos donde las edificaciones nuevas deberán armonizar con el mismo.

Los edificios o conjuntos definidos son los que se encuentran dentro del Catálogo de Edificios y Conjuntos a Conservar de la provincia de Cuenca del Ministerio de Cultura y los definidos en el apartado I-5.6 y I-5.7 valores estéticos destacable y valores naturales a conservar respectivamente definidos en las páginas 34 a 37 del documento de información de las Normas Subsidiarias de Huete.

Esta relación podrá ser ampliada en los elementos que se consideren oportunos.

Los proyectos de obras a realizarse en dichos edificios habrán de estar informados, previa a la concesión de licencia municipal, por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico.

Este informe es obligatorio igualmente para edificios próximos a aquellos calificados como Monumentos Histórico Artísticos.