DESARROLLO Y GESTIÓN URBANA

C/ San Diego nº42-1D
15009. La Coruña.
Tlf: 981-170210. Fax:981-174592

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesion de 7-XI-2005
Certifico:
El Secretario.
P.D.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR-I13.02

SITUADO EN AVD. DEL PASAJE

–A CORUÑA-

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL PERI I13.02, SITUADO EN LA AVD. DEL PASAJE, A CORUÑA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

El documento del presente Plan Especial de Reforma Interior ha sido realizado por el siguiente **EQUIPO REDACTOR:**

DIRECTORA DEL EQUIPO REDACTOR:

Dña. Isabel María Ogáyar Barranco.....Arquitecto.

COORDINADORA DEL EQUIPO REDACTOR:

Dña. Luisa Morales Herreros .....Arquitecto.

REVISIÒN JURÍDICA:

D. Alejandro Pérez Serén ..... Abogado.

DELINEACIÓN:

Dña. Patricia Amil Varela.....Delineante.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

La Coruña, Octubre de 2005

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 31-XI-2005.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Fdo. Dña Isabel María Ogáyar Barranco

ARQUITECTO Col. COAG núm. 2436

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

INDICE:

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES..... 6

CAPITULO 1. OBJETO Y APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. 6

Artículo 1.1.1 Objeto. 6

Artículo 1.1.2 Ámbito y aplicación. 6

Artículo 1.1.3 Entrada en vigor. 6

Artículo 1.1.4 Relación con el plan general. 6

CAPITULO 2. DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 7

Artículo 1.2.1 Documentos que integran el Plan Especial de Reforma Interior y valor relativo de los mismos. 7

CAPITULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 8

Artículo 1.3.1 Régimen urbanístico del suelo. 8

Artículo 1.3.2 Derechos y deberes de los propietarios del suelo. 9

Artículo 1.3.3 Aprovechamiento correspondiente a la propiedad del suelo 10

Artículo 1.3.4 Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento 10

TITULO 2. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR..... 11

CAPITULO 1. PROYECTOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR..... 11

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES..... 11

Artículo 2.1.1 Clases de proyectos..... 11

Artículo 2.1.2 Condiciones de los proyectos..... 11

Artículo 2.1.3 Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. 12

SECCIÓN 2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN..... 12

Artículo 2.1.4 Ámbito del proyecto de urbanización 12

Artículo 2.1.5 Definición y características generales. 12

Artículo 2.1.6 Recepción de las obras de Urbanización. 13

SECCIÓN 3. PROYECTO DE COMPENSACIÓN..... 14

Artículo 2.1.7 Definición y contenido..... 14

SECCIÓN 4. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN..... 14

Artículo 2.1.8 Definición. 14

Artículo 2.1.9 Obligatoriedad de proyectos de edificación 14

Artículo 2.1.10 Urbanización y edificación simultáneas. 15

Artículo 2.1.11 Licencias de primera ocupación. 15

SECCIÓN 5. Estudios de detalle. 16

Artículo 2.1.12 Finalidad y ámbito mínimo. 16

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS..... 16

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...7-XI-2005
Certifico:
El Secretario
P.D.

Artículo 2.2.1 Delimitación de polígono y fijación del sistema de actuación. 16
Artículo 2.2.2 Plazos para la ejecución del planeamiento. 16
Artículo 2.2.3 Sustitución del sistema de actuación. 17

TITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACION. 18

CAPITULO 1. CONDICIONES DE LOS USOS. 18
SECCIÓN 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL 18
Artículo 3.1.1 Relación con el Plan General. 18
Artículo 3.1.2 Disposiciones generales. 18
SECCIÓN 2. REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS. 19
Artículo 3.1.3 Regulación del Uso Dotacional de espacios libres. 19
Artículo 3.1.4 Regulación del Uso de Sistema local de viario. 20
Artículo 3.1.5 Regulación del Uso de Infraestructuras. 21
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 23
Artículo 3.2.1 Condiciones generales. 23
Artículo 3.2.2 Alineaciones. 23
Artículo 3.2.3 Rasantes y cotas de referencia. 23
Artículo 3.2.4 Altura 24

TITULO 4. ORDENANZAS REGULADORAS. 27

CAPITULO 1. NORMATIVA DE URBANIZACION 27
SECCIÓN 1. .CONDICIONES DEL VIARIO 27
Artículo 4.1.1 Condiciones de diseño. 27
Artículo 4.1.2 Condiciones de ejecución. 27
SECCIÓN 2. .RED DE ABASTECIMIENTO. 28
Artículo 4.1.3 Abastecimiento de agua. 28
Artículo 4.1.4 Red de protección de incendios. 30
Artículo 4.1.5 . Red de riego 31
SECCIÓN 3. .RED DE EVACUACIÓN. 31
Artículo 4.1.6 . Red de saneamiento. 31
SECCIÓN 4. .RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. 34
Artículo 4.1.7 Red de suministro de energía eléctrica 34
Artículo 4.1.8 . Alumbrado público. 35
SECCIÓN 5. .JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO 38
Artículo 4.1.9 . Tratamiento de los espacios libres 38
SECCIÓN 6. .RED DE GAS 39
Artículo 4.1.10 . Red de gas. 39
SECCIÓN 7. .RED DE TELECOMUNICACIONES. 40
Artículo 4.1.11 . Red de telecomunicaciones. 40
CAPITULO 2. NORMATIVA DE LA EDIFICACION 41
SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES DE LAS NORMAS ZONALES. 41

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Artículo 4.2.1 Definición. 41
Artículo 4.2.2 Aplicación. 41
Artículo 4.2.3 División del territorio en zonas. 42
SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS NORMAS ZONALES *43*
Artículo 4.2.4 NORMA ZONAL "RB". EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO. 43
Artículo 4.2.5 NORMA ZONAL "RU. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR." 49
Artículo 4.2.6 NORMA ZONAL "EQ". DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS. 53

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. OBJETO Y APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Artículo 1.1.1 Objeto.

El objeto de las presentes normas es la regulación de las condiciones para la urbanización, edificación, así como la posibilidad de uso de las edificaciones y la totalidad de los espacios públicos del ámbito ordenado por el documento del PERI I13.02, situado en la Avd. del Pasaje, A Coruña.

Artículo 1.1.2 Ámbito y aplicación.

El ámbito de actuación es el delimitado en el plano número I-01 "Delimitación" del presente documento, con una superficie total de 22.471,15 m^2.

Al ámbito de ordenación se aplicarán además las limitaciones derivadas de la legislación sectorial vigente que resulte de aplicación.

Artículo 1.1.3 Entrada en vigor.

El presente Plan Especial de Reforma Interior entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el D.O.G, o de la publicación de la normativa completa en el B.O.P., si esta fuera posterior.

Artículo 1.1.4 Relación con el plan general.

En el ámbito del PERI serán de aplicación, las condiciones de carácter general contenidas en el Plan General de Ordenación Municipal de La Coruña de 1998, que no sean objeto de regulación específica en el presente documento.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005
Certifico:
El Secretario,

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio Municipal de Urbanismo.

CAPITULO 2. DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Artículo 1.2.1 Documentos que integran el Plan Especial de Reforma Interior y valor relativo de los mismos.

El presente Plan Especial de Reforma Interior está formado por los siguientes documentos:

- Información urbanística, en la que se describe la situación actual de los terrenos ocupados por la presente delimitación de Plan Especial de Reforma Interior. El valor de estos documentos es únicamente el de aportar información previa que sirve de base para la toma de decisiones posterior. No tiene validez normativa alguna.

- Planos de información. Documento gráfico en el que se refleja la clasificación y calificación del suelo en el marco del plan general de ordenación municipal, así como el estado de los mismos en lo que se refiere a su morfología, vegetación, elementos existentes y estructura de la propiedad del suelo.

- Memoria Descriptiva y Justificativa. Es el documento en el que justifican los criterios y soluciones adoptadas, justificando la adecuación del Plan Especial de Reforma Interior al plan general que desarrolla. Su carácter es complementario y vinculante en la interpretación de la presente normativa.

- Estudio de Sostenibilidad Ambiental e impacto territorial y paisajístico: en el que se justifica la integración de la ordenación propuesta, en la estrategia de ordenación prevista en el documento del Plan General de Ordenación Municipal vigente.

- Normas urbanísticas. Parte del documento en el que se regulan las condiciones de urbanización en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior; condiciones de la edificación, usos y actividades posibles en las

distintas parcelas en las que se subdivide el ámbito ordenado. Sus determinaciones prevalecen sobre el resto de los documentos del plan.

- Planos de ordenación. Documentos gráficos en los que se concretan las determinaciones establecidas en las normas urbanísticas, y memoria descriptiva y justificativa del plan.

- Plan de Etapas. Documento en el que se refleja la delimitación de polígonos para la gestión del ámbito, y para los que se señala el sistema de actuación. En el mismo documento se indica las condiciones en las que se puede optar por la sustitución del sistema de actuación, en el caso de inactividad por causas imputables a la propiedad del suelo.

- Estudio Económico-Financiero. Documento independiente del anterior en el que se justifica económicamente la viabilidad del mismo.

En caso de discrepancia entre los anteriores documentos, prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica; y entre la documentación escrita, prevalecerá la documentación correspondiente a la normativa urbanística sobre el resto de los documentos.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

CAPITULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 1.3.1 Régimen urbanístico del suelo.

1. Al suelo incluido en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior, resultará de aplicación el régimen del suelo regulado en los artículos 17 y sgs. de la Ley 9/02, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, modificada con la Ley 15/04.

2. Una vez realizada la distribución de cargas y beneficios, y ejecutada la urbanización de conformidad con las determinaciones del presente documento y el proyecto de urbanización que lo desarrolle, resultará de aplicación, el régimen correspondiente al suelo urbano consolidado.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL, Fdo.: El arquitecto municipal. Servicio municipal de Urbanismo.

Artículo 1.3.2 Derechos y deberes de los propietarios del suelo.

1. Los propietarios del suelo incluido en el ámbito de ordenación tienen el derecho de completar la urbanización de los terrenos para que estos adquieran la condición de solar, y a edificar estos, en las condiciones establecidas en el presente documento.

2. De conformidad con las determinaciones del artículo 20 de la Ley 9/02. Los propietarios del suelo incluidos en el ámbito delimitado, deberán:

   - Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para la ejecución de los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del polígono en el que los terrenos resulten incluidos, completamente urbanizados, en los términos establecidos en la legislación vigente.

   - Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales existentes, así como las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los citados sistemas, de forma que se asegure su correcto funcionamiento en función de las características del sector y de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos en el presente documento.

   - Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas a la Administración municipal el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto. La administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique este aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios.

   - Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

   - Costear y en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y en funcionamiento, en los plazos establecidos en el presente documento, sin

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las empresas que presten los correspondientes servicios.

- Edificar los solares en el plazo que establece el Plan de Etapas del presente documento.

Artículo 1.3.3 Aprovechamiento correspondiente a la propiedad del suelo

1. El aprovechamiento correspondiente a la propiedad del suelo será el 90% del aprovechamiento tipo fijado para el área de reparto, sin perjuicio de los reajustes de aprovechamiento por diferencias de adjudicación previstos en el artículo 116 de la LOUG 9/02, y artículo100 del RGU.

2. Una vez aprobado el proyecto de equidistribución, corresponderá a la propiedad del suelo, el aprovechamiento real resultante de aplicar las determinaciones de la norma zonal de aplicación sobre la parcela.

Artículo 1.3.4 Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento

1. Corresponde al Ayuntamiento el aprovechamiento correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto delimitada por el presente Plan Especial de Reforma Interior.

2. El aprovechamiento correspondiente a la administración deberá de ser destinado a los fines previstos en el artículo 177 de la Ley 15/04 vigente.

TITULO 2. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

CAPITULO 1. PROYECTOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1 Clases de proyectos

La ejecución del Plan Especial de Reforma Interior, requiere la aprobación previa de los siguientes tipos de proyectos de carácter jurídico y/o técnico, en su caso:

- Proyecto de urbanización.
- Proyecto de compensación, y
- Proyectos de edificación.
- Estudios de detalle.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Artículo 2.1.2 Condiciones de los proyectos

1. Los proyectos serán suscritos por facultativo/s competente/s en la materia, y deben de tener el nivel de detalle necesario para la función encomendada, ajustado a las condiciones establecidas en las presentes normas y demás legislación vigente que le sea de aplicación.

2. El proyecto técnico, una vez obtenidas las autorizaciones necesarias para su ejecución, formará parte del expediente administrativo debiéndose incorporar al mismo.

3. Toda modificación que se pretenda introducir en los documentos de proyecto una vez aprobados estos, requerirá autorización de los mismos órganos que la

otorgaron la primera vez, salvo que se trate de meras disposiciones constructivas correspondientes al proyecto de urbanización.

Artículo 2.1.3 Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Con la finalidad de favorecer la accesibilidad y utilización del entorno urbano, así como de las construcciones que sean susceptibles de edificarse en el ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior, tanto los proyectos de urbanización como edificación que se realicen en desarrollo del mismo, deberán garantizar el cumplimiento de la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como del Decreto 35/2000, Reglamento para el desarrollo de la misma.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

SECCIÓN 2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 2.1.4 Ámbito del proyecto de urbanización

El ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior, se desarrollará con un único proyecto de urbanización.

Artículo 2.1.5 Definición y características generales.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el presente documento. Su objeto es detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en el presente Plan Especial de Reforma Interior, en relación con las determinaciones correspondientes a las infraestructuras, viarios y espacios libres previstos.

2. El Proyecto de Urbanización contendrá todas las obras de urbanización previstas en los planos de ordenación del presente documento.

3. No podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrolla, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan Especial de Reforma Interior desarrollado, sin perjuicio de los posibles reajustes de rasantes o alineaciones previstos para los estudios de detalle contemplados en el artículo 73 de la LOUG 9/02 vigente, y 65 del RPU vigente.

4. Su contenido formal será el establecido en el artículo 110 de la Ley 15/04, y 69 y siguientes del RPU vigente.

Artículo 2.1.6 Recepción de las obras de Urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, se realizará en el plazo máximo de tres meses, desde el momento en que se realice el ofrecimiento formal de las obras finalizadas, por parte de la Junta de Compensación.

2. El ofrecimiento de recepción se referirá a la totalidad de las obras de urbanización contempladas en el interior del polígono.

3. La cesión se formalizará en un acta de recepción que será suscrito, por los representantes de la Administración actuante, el Presidente de la Junta de Compensación, y un representante de la empresa urbanizadora.

4. Desde el momento en que la administración reciba las obras de urbanización, la conservación de los espacios de titularidad pública será realizada por esta.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...7-XI-2005
Certifico:
El Secretario
P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

SECCIÓN 3. PROYECTO DE COMPENSACIÓN

Artículo 2.1.7 Definición y contenido

1. El proyecto de compensación es el documento, redactado por la Junta de Compensación, que permite el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios del suelo, así como la cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, del suelo de titularidad pública previsto en el presente Plan Especial de Reforma Interior, y aprovechamiento correspondiente a la administración.

2. Su contenido formal será el prevenido en el artículo 157 de la Ley 15/04 y artículos 172 y siguientes del RGU, vigente.

SECCIÓN 4. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 2.1.8 Definición.

1. Se entiende por proyecto de edificación, el conjunto de documentos mediante el cual se define y determina las condiciones urbanísticas y exigencias técnicas de las obras de edificación contempladas en el presente documento, sobre una determinada parcela con condición de solar, con la finalidad de obtener la preceptiva licencia de edificación.

2. El proyecto habrá de justificar las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa urbanística y técnica que le sea de aplicación.

Artículo 2.1.9 Obligatoriedad de proyectos de edificación

La ejecución de cada una de las construcciones y edificaciones previstas por el presente Plan Especial de Reforma Interior, requerirá la presentación de un proyecto arquitectónico previo, suscrito por técnico competente en los términos referidos en la Ley 5/1999, de Ordenación de la Edificación.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005
El Secretario
P.D.

Artículo 2.1.10 Urbanización y edificación simultáneas.

Será posible la edificación de forma simultánea a las obras de urbanización siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de distribución de cargas y beneficios derivadas del Plan Especial de Reforma Interior.

2. Que por el estado de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que al término de las obras de edificación, la parcela cuente con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

3. Que en el escrito de solicitud de la licencia se comprometa el promotor a no utilizar la edificación en tanto en cuanto no esté finalizada y en condiciones de funcionamiento la obra de urbanización, y transmitir tal condición al adquiriente de los derechos de propiedad.

4. Que el promotor presente fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización del ámbito del sector, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en la cuantía que le corresponda.

5. El incumplimiento de las anteriores condiciones comportará la caducidad de la licencia y pérdida de la fianza, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado.

Artículo 2.1.11 Licencias de primera ocupación.

1. No podrán concederse licencias de primera ocupación, o actividad para las edificaciones, en tanto en cuanto las obras de urbanización no hayan sido recibidas por el Ayuntamiento.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

SECCIÓN 5. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 2.1.12 Finalidad y ámbito mínimo.

1. Podrán redactarse estudios de detalle con el objeto y finalidades establecidos en la Ley, así como en particular, para modificar la ordenación de volúmenes establecida en los planos de ordenación, en las distintas zonas de ordenanza definidas en el Plan Especial.

2. El ámbito para la redacción de los estudios de detalle será, como mínimo, cada una de las zonas definidas en las correspondientes normas zonales en cada uno de los polígonos.

3. Los estudios de detalle deberán de cumplir las condiciones de ordenación de volúmenes y altura máxima de la edificación, señaladas en cada una de las normas particulares de la edificación.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Artículo 2.2.1 Delimitación de polígono y fijación del sistema de actuación.

1. La ejecución de las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior se harán efectivas mediante la gestión de los dos polígonos delimitados en el plano O-03

2. El sistema de actuación previsto para la ejecución del planeamiento es el de compensación, sin perjuicio de que por acuerdo unánime de los propietarios del polígono, se opte por el sistema de concierto.

Artículo 2.2.2 Plazos para la ejecución del planeamiento.

Los plazos en los que deberán de tramitarse los instrumentos de gestión del planeamiento – equidistribución y urbanización –, serán los establecidos en el Plan de Etapas del presente documento.

Artículo 2.2.3 Sustitución del sistema de actuación.

1. En el caso de incumplimiento de las previsiones contenidas en el plan de etapas del presente documento por los propietarios del suelo, se procederá por la administración actuante a la sustitución del sistema de actuación previsto, en los términos prevenidos en el artículo 127 de la LOUGA 9/02 vigente.

2. La ejecución del Plan Especial de Reforma Interior se realizará, en tal caso, a través de alguno de los sistemas de ejecución directos – cooperación o expropiación –, o concesión de obra urbanizadora.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

TITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACION.

CAPITULO 1. CONDICIONES DE LOS USOS.

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 3.1.1 Relación con el Plan General.

En el presente documento resultarán de aplicación las condiciones generales de los usos desarrolladas en el Título V, del PGOM de 1998, vigente.

Artículo 3.1.2 Disposiciones generales.

1. Cuando en un terreno o edificación coincidan varios de los usos que se señalan en la clasificación de usos, por ser compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que le correspondiesen por aplicación de la presente normativa.

2. Las Normas que se fijan en los apartados siguientes, son de aplicación tanto a las obras de nueva planta como a las de ampliación y reforma.

3. La obligatoriedad del cumplimiento de estas Normas se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de Organismos de la Administración competentes y les fuesen de aplicación.

4. A los usos no regulados de forma pormenorizada en la sección siguiente, resultará de aplicación la regulación contenida en las normas urbanísticas del Plan General de 1998.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanism

SECCIÓN 2. REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS.

Artículo 3.1.3 Regulación del Uso Dotacional de espacios libres.

1. Definición y clases.

Corresponde a los terrenos destinados al reposo y el esparcimiento de la población mediante zonas arboladas y ajardinadas tendentes a mejorar la calidad ambiental y estética de los espacios urbanos.

Se identifican en el plano "O-01. Ordenación. Alineaciones y rasantes.", con las siglas **"EL (Pb)"**.

No tendrán esta consideración, los espacios ajardinados paralelos a las vías de comunicación, que no estén expresamente calificados de esta manera en el plano anterior, del presente documento.

2. Condiciones particulares.

El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, a estos efectos deberá de incorporar en su diseño, una zona de juego y recreo para niños, así como mobiliario urbano adecuado para facilitar el descanso de los usuarios del mismo.

Se admitirá hasta un máximo del 25% de la superficie de los espacios libres con tratamiento superficial pavimentado.

Los espacios libres podrán incorporar edificaciones destinadas al mantenimiento de las zonas verdes, o kioscos de música, prensa o suministro de bebidas, con una ocupación máxima del 5% de su superficie, siempre que se justifique que no menoscaban el uso de los mismos.

En caso de que por el diseño del proyecto de urbanización, se produjeran desniveles que permitieran la utilización de los espacios situados bajo los mismos, se permitirá disponer usos terciarios de la clase comercio – de titularidad pública –, garantizando el

acceso directo desde la cota de rasante del viario, siempre y cuando se mantenga la posibilidad de utilización del espacio sobre cubierta como uso dotacional de espacios libres.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

3. Usos prohibidos.

Sobre los suelos calificados como uso dotacional de espacios libres se prohíbe la instalación de transformadores eléctricos, armarios reguladores, antenas de telefonía móvil, o cualquier tipo de instalaciones de carácter similar, que no sean de uso exclusivo para la instalación.

Se exceptúan de la limitación anterior el paso de conducciones enterradas que no menoscaben la utilización del espacio libre, y las instalaciones propias del alumbrado, energía o de riego necesarias para el funcionamiento de los parques o sus instalaciones accesorias.

Artículo 3.1.4 Regulación del Uso de Sistema local de viario.

1. Definición y clases.

Se considera como uso de sistema local de viario, los espacios calificados como tales en los planos de ordenación "O-01. Ordenación. Alineaciones y rasantes.", destinados a la movilidad de vehículos y/o personas.

A los efectos de su utilización se distinguen las siguientes clases:

- itinerarios rodados
- itinerarios peatonales, e
- itinerarios de coexistencia.

1. Condiciones particulares y compatibilidad de usos.

El diseño del sistema viario, en cualquiera de sus clases, deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento de Accesibilidad vigente. Deberán

de cumplir, asimismo, las dimensiones mínimas de ancho de aceras y calzada señaladas en las condiciones generales del Plan vigente.

El diseño de la red viaria admitirá la disposición de elementos de mobiliario urbano, jardinería, kioscos, o cualesquiera otros elementos de carácter permanente o provisional, que a juicio del Ayuntamiento ayuden a desarrollar las actividades de movilidad o relación de la población de la zona.

Artículo 3.1.5 Regulación del Uso de Infraestructuras.

1. Definición y clases

Tiene la consideración de uso de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.

2. Clasificación

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

a) Abastecimiento de agua

b) Saneamiento

c) Energía eléctrica

d) Gas

e) Telefonía y cable

f) Residuos sólidos urbanos

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL, Fdo.: El arquitecto municipal. Servicio municipal de Urbanismo.

3. Compatibilidad de usos

Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, red viaria pública para el transporte.

En el caso de necesitar disponer de centros de transformación eléctrica, armarios reguladores de gas, o similares, sobre la misma, estos se realizarán enterrados. Los centros de transformación eléctrica al servicio exclusivo de las edificaciones, deberán de situarse, en todo caso, en el interior de las parcelas privadas.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

4. Regulación.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el Plan Especial de Reforma Interior destina a tal fin, identificados en el plano nº "O-02 Ordenación. Alineaciones y rasantes".

Los elementos que sea necesario construir sobre las parcelas de uso infraestructural deberán de justificar las condiciones necesarias para proceder a su edificación.

En todo caso las edificaciones que sea necesario realizar, deberán de tratarse con elementos de acabado acordes con el entorno donde se pretende implantar.

5. Condiciones de ejecución.

El trazado de las redes de infraestructuras deberá discurrir en su totalidad, por suelos de titularidad pública, a excepción del túnel de saneamiento que cruza el ámbito en caso de que sea imposible su desvío.

Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.

Los sistemas infraestructurales deberán cumplir, asimismo, a las condiciones de ejecución reguladas en el Título 4º, Ordenanzas reguladoras, del presente documento.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 4-XI-2005
Certifico:
El Secretario,

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.2.1 Condiciones generales.

A efectos de las presentes normas, serán de aplicación las definiciones del Titulo VI del PGOM de 1998 vigente, y de forma complementaria los términos urbanísticos definidos en el presente capítulo.

Artículo 3.2.2 Alineaciones.

Se entenderá por alineación la línea límite de la parcela, que separa esta de los viarios o espacios libres de titularidad privada previstos por el Plan Especial de Reforma Interior, y grafiadas en los planos de ordenación "O-01. Ordenación. Alineaciones y rasantes.", del presente documento.

Se conservarán, con carácter general, las indicadas, pudiendo reajustarse las mismas a través de la tramitación de un estudio de detalle, en los términos indicados en la legislación del suelo vigente.

A los efectos de medición de los retranqueos señalados en cada una de las normas zonales del Título 4, se definen los siguientes tipos de alineaciones:

- ***alineación principal:*** línea de separación de las parcelas de titularidad privada con los viarios públicos de circulación rodada.
- ***alineación secundaria:*** línea de separación de las parcelas de titularidad privada, con los espacios libres (zonas verdes) de titularidad pública, y viales de coexistencia.

Artículo 3.2.3 Rasantes y cotas de referencia.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

1. Rasantes actuales

   Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

2. Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos por el eje de los mismos en los planos específicos de este Plan Especial, instrumentos de desarrollo del mismo o en los que en su momento expida el Ayuntamiento.

3. Rasante interior de parcela

Son las cotas definidas por el Plan Especial, de forma orientativa, en el interior de las parcelas de titularidad privada. Estas podrán variarse con los proyectos de edificación, sin necesidad de tramitar un estudio de detalle, siempre que no se produzca una variación superior a ±1,50 metros, de las cotas definidas en el documento.

3. Cota natural del terreno

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.

4. Cota de origen y referencia

Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio, considerándose, en edificación de bloque abierto la cota de nivelación de planta baja, tomada como cota cero y, en edificación en manzana cerrada, la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

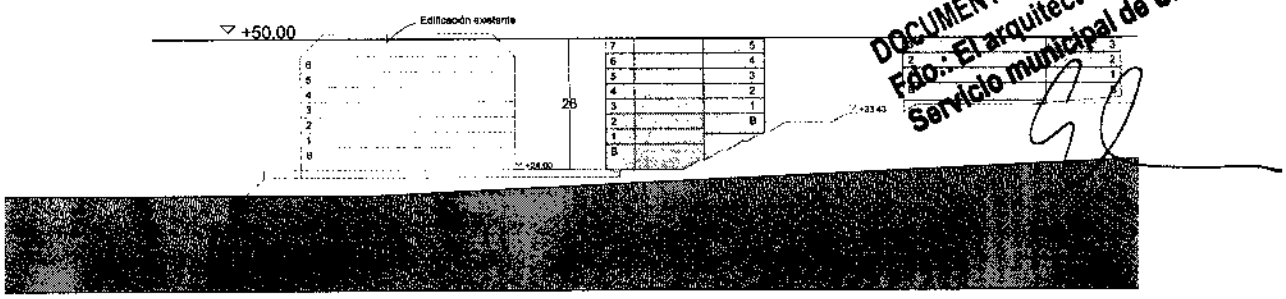
Artículo 3.2.4 Altura

1. Altura de la edificación

Para la medición de la altura máxima de edificación (altura de cornisa), se tomará como referencia la cota absoluta de +50,00 metros medida desde el nivel del mar, que permite las alturas para las edificaciones grafiadas en el plano "O-02. Ordenación. Alturas de los edificios.".

La cota existente en el acceso de la calle Luis Pita a la Avd. de Alfonso Molina con cota +24,00 m, permite establecer una altura máxima sobre esta cota de acceso de +26.00 m.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.



Esta altura tendrá el carácter de obligatoria, y únicamente se admitirá un escalonamiento de cornisa de ±1,00 metros.

Sobre esta altura solamente se admitirán la construcción de un ático retranqueado 1,50 metros medidos desde el plano de fachada, con altura máxima de 4,30 metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta.

Se admitirá superar este volumen máximo, con elementos puntuales tales como chimeneas de ventilación, expulsión de gases, o cuartos de maquinaria de ascensor de dimensiones debidamente justificadas. Se podrá elevar asimismo un peto ciego de 1,30 metros de altura que podrá volar, sobre la vía pública, un máximo de 1,00 metro.

2.Altura de planta o pisos

Conforme al art. 6.4.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOM.

3.Medición

a.- Para la medición de las alturas se especifica en el apartado 1 de este artículo que tendrá el carácter de obligatoria la cota de referencia absoluta +50,00, permitiéndose únicamente un escalonamiento de ±1,00 metros.

b.- La altura de planta baja de 3,50 a 5,40 m de suelo a suelo.

La altura de planta de piso de 2,90 a 3,10

c.- La altura mínima libre de vivienda, techo-suelo, será 2,50 m

d.- No será preceptivo el escalonamiento de la fachada que se establece el art 6.4.3.3.e de las Normas urbanísticas del PGOM.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 7-XI-2005
Certifico:
El Secretario,
P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005
El Secretario,

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

TITULO 4. ORDENANZAS REGULADORAS.

CAPITULO 1. NORMATIVA DE URBANIZACION

SECCIÓN 1. .CONDICIONES DEL VIARIO

Artículo 4.1.1 Condiciones de diseño.

1.Las secciones tipo propuestas para cada uno de los distintos tipos de viario que define el Plan Especial de Reforma Interior, se reflejan gráficamente en el plano número O-05 y O-06 "Secciones del viario. Longitudinales y transversales".

2.Se tendrán en cuenta los parámetros de diseño establecidos en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y el reglamento que desarrolla la misma.

3.La sección de la sección de firme en los tramos de circulación rodada se realizará teniendo en cuenta el carácter y tráfico de los mismos.

4.El diseño de la sección correspondiente a las aceras se realizará de tal modo que admitan el tránsito de vehículos sobre las mismas. Como materiales de acabado se emplearán baldosas hidráulicas del modelo normalizado por el Ayuntamiento, o bien hormigón impreso de color a definir en el proyecto de urbanización. En todo caso los materiales deberán de ser antideslizantes.

Artículo 4.1.2 Condiciones de ejecución.

1. Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligatoria en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.

2. Los elementos de acabado utilizados en la realización de las obras de urbanización tenderán a normalizar los distintos pavimentos con los existentes en el Ayuntamiento, debiendo de ser autorizados por este.

3. Las zonas de aparcamiento deberán de tener tratamiento de pavimento diferenciado del resto.

4. Para las condiciones no reguladas en el presente artículo se estará a las condiciones especificadas en el documento del plan general vigente.

SECCIÓN 2. .RED DE ABASTECIMIENTO.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Artículo 4.1.3 Abastecimiento de agua.

1. Condiciones de diseño.

1.Se tendrá en cuenta la existencia de una tubería de 600 de abastecimiento que cruza el ámbito solicitando a Emalcsa su desvío por la nueva vía pública en su caso, y atendiendo a las indicaciones de la compañía suministradora a la hora de elaborar el proyecto de urbanización.

2. La red de abastecimiento de agua, de tipo mallado, se diseña en el plano número O-06 "Esquema de instalación de abastecimiento y riego", que podrá ser ajustada por el proyecto de urbanización correspondiente.

3.Toda edificación susceptible de construirse en desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior deberán contar con abastecimiento de agua procedente de la red pública de suministro.

4. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (300) litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2). Esta dotación se entiende globalmente; es decir, incluyendo pérdidas en la red, riegos de viales y zonas verdes, así como consumos superiores de zonas residenciales de alto nivel de vida. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con tres (2,3).

5. Para las condiciones no reguladas en el presente artículo será de aplicación la regulación contenida en el plan general vigente.

Aprobado definitivamente por el Pleno municipal, en sesión de 7-XI-2005
El Secretario,

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

2. Condiciones de ejecución.

1. La compañía suministradora garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con medios técnicos (grupos de sobrepresión), para que puedan estar dotadas debidamente de este elemento los usos que se sitúen a cota más elevada, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias; en ningún caso se permitirá utilizar mecanismos de absorción.

2. El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red y equipos específicos se ajustará a la normativa o reglamentación que tenga vigente en cada momento el organismo encargado del suministro. En todo caso el diámetro mínimo de las tuberías en la red será de 63 mm. Como material de los conductos se utilizará preferentemente el polietileno.

3. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Instalaciones	Separación media entre generatrices (cm)	
	En horizontal	En vertical
ALCANTARILLADO	> 100	> 100
Gas	> 50	> 50
Electricidad Alta	> 30	> 30
Electricidad Baja	> 20	> 20

4. La generatriz superior de las tuberías de abastecimiento de agua debe de estar a una profundidad mínima de 70 cm, respecto de la rasante de la nueva calle.

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir dispuesta por encima de las redes de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzadas, de modo que la distancia mínima de la red de abastecimiento a la red de alcantarillado será de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical.

5. Los diámetros normalizados para las acometidas domiciliarias serán de:

   a) Φ 40 mm.

   b) Φ 50 mm.

   c) Φ 63 mm.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

El diámetro de la acometida domiciliaria dependerá del consumo, y se adaptará a las condiciones exigidas por la compañía suministradora del servicio. En cualquier caso en la realización de las acometidas se emplearán tuberías de polietileno.

6. La ubicación del contador de vivienda así como el cajetín para el alojamiento del mismo se realizará según las disposiciones aprobadas por la compañía suministradora del servicio.

Artículo 4.1.4 Red de protección de incendios.

1. Como protección contra incendios, que se regulará por la NBE-CPI/96, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

2. En zonas dotacionales debe preverse un hidrante de cien (80) milímetros cada cien (100) metros lineales (a ejes de calles) con una distancia máxima en la misma acera de doscientos (200) metros. La red de abastecimiento a la que se conecte este tipo de instalación deberá de tener una sección mínima de 100 mm.

Artículo 4.1.5 .Red de riego.

1. Se establecerá una red de riego para parques y zonas verdes provenientes de la red de abastecimiento municipal, siendo también admisible el suministro a través de pozos de captación subterránea, con análisis periódico de la calidad del agua empleada, y conexiones adecuadas entre diferentes zonas. La instalación se dimensionará para una capacidad mínima diaria de 20 m3/Ha.

2. El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles, arbustos, etc., empleando materiales y elementos que minimicen el consumo de agua de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadores, goteos (aéreos o subterráneos), tubo exudante, o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos.

3. En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

Las especies más susceptibles a la sequía van a ser las que compongan el césped, por lo que el sistema de riego estará calculado para ellas.

SECCIÓN 3. .RED DE EVACUACIÓN.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Artículo 4.1.6 .Red de saneamiento.

1. Tipo de red.

La red de alcantarillado será de tipo separativo, adaptada a las características del terreno y de la ordenación. Se admitirá de forma justificada el vertido de un porcentaje de aguas pluviales a la red de saneamiento con la finalidad de mejorar el arrastre de residuos.

4. Condiciones de proyecto.

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

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005
Certifico:
La Secretaria,
P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de quince (15) centímetros de diámetro, de PVC, dimensionado en función del número de viviendas.

- Las velocidades máximas serán de 3 m/seg cuando los conductos sean circulares, pudiendo aumentarse hasta valores de 5 m/seg para secciones ovoides.

- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1%, en el resto estarán comprendidas entre el 2% y el 6%, determinándose de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 m/seg. Si la pendiente de la tubería fuera superior al 6% será preciso realizar un pozo de resalto.

- En el alcantarillado ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a cincuenta (50) metros, y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. Para la red circular, la distancia entre pozos de registro para la red de aguas residuales no será superior a 30 metros, y para la red de aguas pluviales no será superior a 40 metros. En cualquier caso se situarán pozos de registro cuando exista un cambio de trazado en planta o en alzado.

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Se podrá autorizar el paso de las anteriores instalaciones a través de suelos de titularidad privada, siempre que sobre los mismos se establezcan las servidumbres necesarias, inscritas en el registro de la propiedad, a favor del Ayuntamiento.

- La generatriz superior de la tubería estará situada a una profundidad mínima de 1,50 metros respecto de la rasante de la calzada rodada , y 1,00 metros respecto de la rasante de la acera en la nueva calle, cubriéndose la misma con material seleccionado. No se admitirá el vertido directo de rocas sobre esta.

La ***acometida*** normal será la siguiente:

- La tubería de unión de las instalaciones o edificios a la red de colectores será de diámetro mínimo Φ150 mm.

- La pendiente admisible estará entre el uno (1) y el tres (3) por ciento en sección tubular, siendo recomendable el dos (2) por ciento.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005
Secretario.
DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

- Se enlazará con la red general en un pozo de registro. Si no fuera posible, se hará uno en el punto de injerto a no ser que la red general fuera visitable. El diámetro del pozo será de cien (100) centímetros, siendo el espesor del anillo de 25 centímetros.

- Se colocarán pates de fundición de hierro, con protección de neopreno de diámetro veinte (20) milímetros cada cuarenta (40) centímetros para acceder a su interior.

- La tubería de acometida injertará al pozo existente o de nueva creación a una altura sobre la solera del mismo, comprendida entre treinta (30) y cincuenta (50) centímetros.

- La compactación alrededor de los pozos y zanjas será al noventa y cinco por ciento (95%) PROCTOR normal con tierras de aportación.

- El espesor de la base del pozo será de treinta (30) centímetros de hormigón.

5. Condiciones de cálculo.

- Para el cálculo de la red de alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua, disminuidos en un quince por ciento (15%) como consecuencia de las pérdidas en las redes.

- Para los caudales de agua de lluvia, se partirá de una precipitación de ciento cincuenta (150) l/seg y Ha.

- En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos, se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

  • Viales y zonas de aparcamiento0,85

  • Espacios libres, parques y jardines0,10

- Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes, y de los sistemas de imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de la escorrentía superficial; la distancia máxima entre los sumideros no superará los veinticinco (25) metros en línea de fachada. Las conducciones serán de PVC compacto para

secciones tubulares menores de ochenta (80) centímetros de diámetro. Para otro tipo de material deberá justificarse su idoneidad y aprobarse en todo caso por los servicios del Ayuntamiento. La red de saneamiento deberá estar calculada para soportar las cargas máximas de tráfico que puedan discurrir por las calzadas. No se admitirán absorbederos conectados entre sí en serie, en número superior a dos (2).

- Los sumideros o imbornales serán de fundición del tipo Ayuntamiento de 708 x 350 milímetros ó 350 x 350 milímetros con areneros de 30 centímetros.

SECCIÓN 4. .RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Artículo 4.1.7 Red de suministro de energía eléctrica.

1. Condiciones de diseño.

La distribución en baja tensión será de 380/220 voltios, previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables deberá ser subterráneo.

La media tensión se harán al voltaje que autorice la Delegación de Industria, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, de acuerdo con el planeamiento aprobado.

Para la distribución en Baja Tensión se utilizarán un tubo rojo de diámetro 160 milímetros y dos tubos verdes de diámetro 110 milímetros. Para la distribución en Media Tensión se utilizarán dos tubos rojos de diámetro 160 milímetros y dos tubos verdes de diámetro 110 milímetros.

El trazado subterráneo de la red de baja tensión deberá tener una profundidad media de ciento diez (110) centímetros, excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico pesado, en cuyo caso deberán situarse a ciento cincuenta (150) centímetros de profundidad y bajo protección de tubo.

Las distancias de protección con otras instalaciones deberán ser superiores a veinte (20) centímetros, y entre conductores de alta y baja tensión superiores a treinta (30) centímetros.

Las centrales de transformación subterráneas, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de cinco (5) metros. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los usos colindantes.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterráneas, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los usos previstos.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en el Reglamento Electrotécnico vigente, así como las normas de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

6. Condiciones de cálculo.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente de Baja tensión, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT 0 10. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

Artículo 4.1.8 .Alumbrado público.

1. Condiciones de diseño.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005.
Certifico:
La Secretaria,
P.D

Las vías interiores deberán tener los niveles lumínicos mínimos que se indican a continuación. Dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un treinta por ciento (30%) al señalado para cada caso. Se exigirá un nivel de iluminación mínimo de treinta (30) lux y una uniformidad de 1/3. En recorridos peatonales la iluminación mínima será de quince (15) lux y la uniformidad de 1/4.

En la vía principal y recorridos peatonales se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fustes, y otros de tipo ambiental que armonicen con el carácter de la urbanización.

Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión, y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación.

Los soportes de las luminarias serán en general de chapa de hierro galvanizado en caliente. En áreas ajardinadas la altura máxima de los báculos será de 450 cm.

La situación de los centros de mando, será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Los armarios serán de acero inoxidable, calidad y espesor según modelo normalizado en el municipio.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

7.Canalización.

Irá situada en la acera y estará formada por 2 tubos de diámetro 110 de PVC rígido y liso en las paredes interior y exterior. Al menos debe ser liso en la pared interior y no corrugado. La generatriz superior de los tubos estará situada a 0,40 metros del bordillo de la acera para cumplir con lo indicado en el RBT (Reglamento de Baja Tensión).

En los cruces bajo la calzada se dispondrán 4 tubos situados a 0,60 metros de la rasante, según prescripciones del REBT.

por Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005.
El Secretario,
P.D

Los pasos subterráneos bajo calzadas y aceras se realizarán con canalización de tubo de acero.

8.Arquetas.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Se definen dos tipos:

- Arqueta de 40 x 40 a pie de farola.
- Arqueta de 60 x 60 en cruces.

En ambos casos las tapas serán de fundición tipo Ayuntamiento.

Se instalarán arquetas a pie de todos los soportes, junto al centro de mando, en los cruces de las calzadas, en los finales de circuitos o cabecera de los mismos según los elementos de la puesta en tierra. En espacios acerados será registrable con tapa de hierro fundido.

Los **báculos de farola** serán de acero, no admitiéndose madera ni hormigón.

9. Condiciones de cálculo.

La **instalación de alumbrado** se ajustará a la reglamentación vigente (R.E.B.T), haciendo especial hincapié en la compensación del cosφ. Todos sus elementos tales como báculos, fustes, luminarias, etc., deberán ser modelos y calidades previamente aprobadas por el Ayuntamiento.

En cualquier caso, en la red de alumbrado público se emplearán lámparas de menor consumo y materiales antivandálicos.

Se procurará la instalación de flujo variable.

El equipamiento utilizado deberá ser homologado en aplicación de la normativa específica en cada caso.

...ado de... Pleno Municipal, en ...ón de 7-XI-2005
...ico:
El Secretario,
P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

SECCIÓN 5. .JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 4.1.9 .Tratamiento de los espacios libres

1. Condiciones de diseño.

La definición pormenorizada del espacio destinado a parque y jardines, se definirá con todo detalle en el proyecto de urbanización en desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior, y cuidará especialmente los siguientes aspectos:

- Se utilizarán preferentemente especies autóctonas o de probada adaptación a la climatología y al suelo.
- Se definirán portes, diámetros y características específicas de cada unidad de plantación.
- Se agruparán especies con similares exigencias de suelo, humedad, tolerancia a la insolación, a la espesura o al grado de contaminación ambiental.
- Se definirá el marco de plantación para cada especie y las dimensiones adecuadas de los hoyos de plantación.
- La plantación de especies vegetales de porte arbóreo se realizará en la primera etapa de ejecución de la urbanización. Los árboles se plantarán con tutores, protecciones contra perros y vientos para asegurar su enraizamiento.
- En el caso de que la plantación de las especies vegetales, por su situación, requieran de la realización de alcorques, estos serán suficientemente amplios y se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que tengan al menos 1 m^2 de superficie.
- En zonas de tránsito peatonal de ancho inferior a tres (3) metros, se protegerán con rejillas que permitan la circulación sobre ellos.
- Los alcorques deberán de estar comunicados entre sí mediante caces de recogida de agua que facilite la distribución del agua de lluvia, entre los mismos. Las aceras deberán estar diseñadas con pendiente hacia los caces y alcorques.

- En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior.

- En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

- El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado (cerramientos, papeleras, bancos, juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea) y de los elementos singulares que se proponen (monumentos, esculturas, fuentes) y el tratamiento de las superficies de terreno (pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.). Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

- El diseño de los itinerarios peatonales se realizará de tal modo que las rampas de los recorridos no superen el 10% de pendiente. El tratamiento superficial de estos recorridos se realizará preferentemente con acabado enarenado de tierra batida, con sección bombeada y pendiente transversal no superior al 2%. El los bordes de los caminos se dispondrán caces de recogida de pluviales.

- Los recorridos peatonales y las zonas estanciales estarán equipados con luminarias que garanticen una iluminancia mínima de 10 lux, con una uniformidad del 25%. Las luminarias no podrán tener báculos de altura superior a 450 cm.

- Las zonas verdes y áreas estanciales estarán equipadas con mobiliario compuesto por: papeleras, bancos, fuentes de beber y juegos de niños.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

SECCIÓN 6. .RED DE GAS

Artículo 4.1.10 . Red de gas.

Para la Red de gas se utilizarán tuberías de polietileno de color amarillo de diámetros adecuados siendo usual emplear diámetros de 110 y 160 milímetros. Para las acometidas domiciliarias se usarán tuberías de diámetro 40 milímetros.

La tubería de distribución irá asentada sobre una cama de arena de 10 centímetros y se rellenará la zanja con arena seleccionada, una distancia en vertical de 20 centímetros sobre la generatriz superior de la tubería y encima otras dos capas de arena y zahorra de 15 y 20 centímetros respectivamente y encima el pavimento.

Se realizarán las pruebas necesarias antes de la puesta en servicio de la instalación.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

SECCIÓN 7. .RED DE TELECOMUNICACIONES.

Artículo 4.1.11 .Red de telecomunicaciones.

1. Las redes de telecomunicación deberán ser subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

2. Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los siguientes criterios:

    - Como red general de distribución, se instalarán 20 tubos de diámetro 63 milímetros de PVC de color verde dispuestos en cinco filas de cuatro tubos cada una, embebidos en dado de hormigón.

    - Se instalarán arquetas de 80 x 80 centímetros para dar cumplimiento al Reglamento sobre infraestructuras comunes en los edificios con la finalidad de facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación.

    - En función de las normas de instalación de las compañías suministradoras de servicios, se podrán variar los anteriores criterios de diseño, adaptando las instalaciones en el proyecto de urbanización.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

CAPITULO 2. NORMATIVA DE LA EDIFICACION

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES DE LAS NORMAS ZONALES

Artículo 4.2.1 Definición.

En el presente capítulo se recogen las determinaciones particulares propias de las ordenanzas reguladoras en las que, junto con las determinaciones de carácter general establecidas en el Título III para los usos y la edificación, se regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y las obras en los edificios, en función de su localización.

Artículo 4.2.2 Aplicación.

En estas áreas, mediante la solicitud de la oportuna licencia de edificación, una vez realizada la fase de equidistribución y urbanización, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según se establezca para cada una de ellas.

Podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos mediante la figura urbanística preceptiva, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela o del número máximo establecido en la norma zonal de vivienda unifamiliar.
- El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies respecto de las que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

Artículo 4.2.3 División del territorio en zonas.

Para su correcta aplicación, el Plan Especial de Reforma Interior divide su ámbito en las siguientes tres zonas de ordenanza:

NORMA ZONAL **"RB".** EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.

Grado **1**: con ordenación de volúmenes establecida.

Grado **2**: ordenación remitida a Estudio de Detalle

NORMA ZONAL **"RU".** EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.

NORMA ZONAL **"EQ".** DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Al resto de los espacios calificados en el presente Plan Especial – viales, espacios libres y parcela infraestructural –, resultarán directamente de aplicación, según el caso, las condiciones de los usos y de la urbanización regulados en los Títulos II y III de las presentes normas urbanísticas.

SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS NORMAS ZONALES

Artículo 4.2.4 NORMA ZONAL "RB". EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.

1. Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en los ámbitos del Plan Especial de Reforma Interior, APR I13.02 "Avenida del Pasaje", identificados en el plano número "O-01. Ordenación. Alineaciones y rasantes.", con las siglas **"RB"**.

2.Tipología edificatoria característica.

La tipología de la edificación se corresponde con construcciones de edificación aislada en bloque abierto, con fachada adosada a alineación a vial principal, con o sin patios de parcela, cerrados o abiertos.

Se establecen dos grados:

Grado **1**: con ordenación de volúmenes establecida.

Grado **2**: ordenación remitida a Estudio de Detalle.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

3.Obras admitidas.

Sobre las parcelas calificadas se admiten todo tipo de obras reguladas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10 de la normativa del Plan General de 1998.

4. Condiciones de la edificación.

a) Parcela mínima.

A los efectos de parcelaciones, segregaciones o agregaciones de parcelas se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de parcela mínima:

Aprobado definitivamente por el Pleno municipal, en sesión de 7-XI-2005.
El Secretario,

- Superficie mínima: doscientos cincuenta (250,00) m².
- Frente mínimo: trece con cincuenta (13,50) ml.
- Los linderos laterales de parcela deberán ser sensiblemente ortogonales a la alineación establecida desde el plan especial.

b) Alineaciones y rasantes.

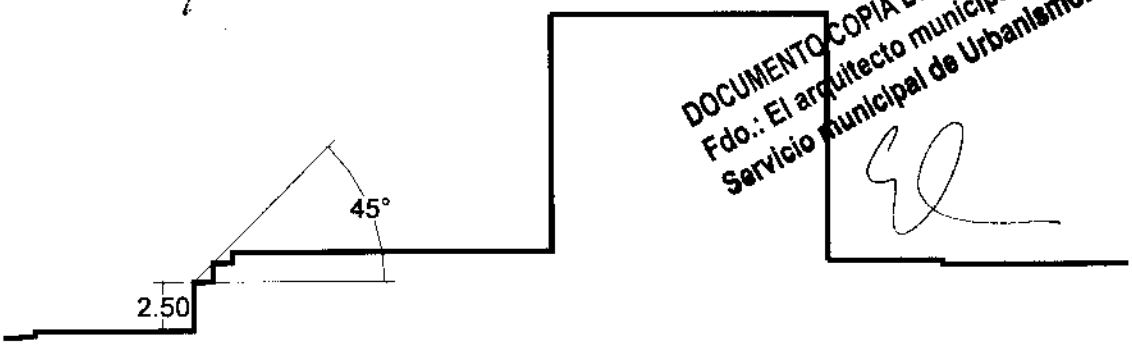
Son las reflejadas en el plano "O-01. Ordenación. Alineaciones y rasantes". Para la medición de las alturas de las edificaciones de titularidad privada se tomará como cota de referencia la establecida en el artículo 3.2.3. de la presente normativa.

Las rasantes de las parcelas privadas se podrán establecer a una cota de ±4,00 m, en relación con las zonas verdes y viales de coexistencia, establecidos en el plan especial.

Esta diferencia de cota podrá salvarse con un muro vertical de altura máxima 2,50 m, la diferencia podrá realizarse con talud de pendiente máxima 45º o bien escalonando pero manteniéndose dentro del volumen de los 45º.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005
El Secretario,
P.D.



DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

c) Edificabilidad.

A los efectos de la particularización de las condiciones de edificabilidad sobre las parcelas, se distinguen cuatro zonas de edificación, identificadas con siglas:

- **"RB-1. (A)"** : edificabilidad 3.347,70 m^2_e
- **"RB-1. (B)"** : edificabilidad 2.238,56 m^2_e
- **"RB-1. (C)"** : edificabilidad 12.659,44 m^2_e
- **"RB-2."** : edificabilidad 3.689,98 m^2_e

d) Retranqueos.

Los edificios se deberán construir obligatoriamente, con la fachada adosada a la alineación principal grafiada en el plano de ordenación O-01.

El retranqueo a las alineaciones secundarias grafiadas en el plano de ordenación, deberá de ser como mínimo de cinco (5,00) metros.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 7-XI-2005
El Secretario

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

La separación entre bloques deberá de ser de un mínimo de cinco (5,00) metros.

e) Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela sobre rasante, será la resultante de aplicar las condiciones de posición de la edificación del apartado anterior, a las parcelas resultantes del proyecto de compensación, o parcelaciones posteriores, sin perjuicio de la limitación de edificabilidad establecida en la presente ordenanza.

Las bandas perimetrales resultantes de aplicar las condiciones de retranqueo anteriores a la parcela, se podrán ocupar bajo rasante únicamente por garaje-aparcamiento de la edificación principal, rampas de acceso para los mismos o trasteros. En todo caso la superficie cubierta deberá permitir la plantación de especies vegetales en al menos el 25% de la superficie restante. Admitiéndose elementos accesorios del uso de vivienda tales como piscinas, pistas de tenis, etc, descubiertas.

f) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, será la señalada en el plano "O-02. Ordenación. Alturas de la edificación".

Sobre la altura máxima indicada anteriormente se podrá realizar la formación de cubierta definida en el artículo 3.2.4, de la presente normativa, así como elevar únicamente elementos puntuales singulares, cajas de escalera, cuartos de ascensor, o chimeneas de ventilación o instalaciones.

g) Ordenación de volúmenes.

Se establece en el plano "O-01. Ordenación. Alineaciones y rasantes", una ordenación de volúmenes directamente ejecutable

h) Condiciones de estética.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005
El Secretario,
P.S.
DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Los bloques de edificación no podrán tener una longitud superior a los setenta (70) metros de longitud por fachada.

Las fachadas se resolverán con chapado de granito o calizas, admitiéndose la colocación de galerías como máximo en un 50% de la superficie de cada una de las fachadas. Se admitirá la solución de muros cortina con perfilería oculta en el 100% de la fachada.

Se admitirá la colocación de miradores, balcones y balconadas, en las condiciones reguladas en el Plan General.

Las carpinterías de puertas y ventanas, serán preferentemente de colores oscuros, admitiéndose el acero o aluminio anodizado en color acero.

Las cubiertas serán planas, admitiéndose la solución de áticos retranqueados definida en el artículo 3.2.4. de la presente normativa.

Los saltos de altura en la edificación se deberán resolver con tratamiento de fachada, empleando para ello los mismos materiales.

Cada uno de los bloques de edificación resultantes de la ordenación deberá de tener un proyecto de fachada unitario.

5.Condiciones de los usos.

a) Uso predominante o característico.

El uso característico es el RESIDENCIAL de la clase VIVIENDA COLECTIVA.

b) Usos compatibles.

- Terciario, Oficinas, categoría 1ª, asociado al uso de vivienda; y, categoría 2ª, en edificio exclusivo.
- Terciario, Comercial, categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 6ª.

- Terciario: de las clases Hotelero, Espectáculos y recreativo, Salas de reunión, Hostelero, en cualquiera de sus categorías.
- Garaje-aparcamiento, categorías 1ª y 2ª.
- Dotacional de cualquier tipo en edificio exclusivo.

c) Usos prohibidos

A todos los efectos se consideran usos prohibidos el resto.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 3-XI-2005
El Secretario,
P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005
Certifico:
El Secretario,

Artículo 4.2.5 NORMA ZONAL "RU. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR."

1. Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior, APR-I13.02, identificado en el plano número O-01 "Ordenación. Alineaciones y rasantes".

2. Tipología edificatoria característica.

La tipología de la edificación se corresponde con construcciones de edificación de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

3. Obras admitidas.

Sobre las parcelas calificadas se admiten todo tipo de obras reguladas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10 de la normativa del Plan General de 1998.

4. Condiciones de la edificación.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

a) Parcela mínima.

A los efectos de parcelaciones, segregaciones o agregaciones de parcelas se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima, cuatrocientos setenta (470,00) m².
- Frente mínimo, nueve (9,00) ml.
- En el interior de la parcela se deberá de poder inscribir un círculo de nueve (9,00) metros de diámetro.

b) Alineaciones y rasantes.

Son las reflejadas en el plano O-01 "Ordenación. Alineaciones y rasantes". Para la medición de las alturas de las edificaciones de titularidad privada se tomará como cota de referencia la establecida en el artículo 3.2.3. de la presente normativa. Las rasantes de las parcelas privadas se podrán establecer a una cota de ±4,00 m, en relación con las zonas verdes y viales de coexistencia, establecidos en el plan especial.

Esta diferencia de cota podrá salvarse con un muro vertical de altura máxima 2,50 m, la diferencia podrá realizarse con talud de pendiente máxima 45º o bien escalonando pero manteniéndose dentro del volumen de los 45º.

No se podrán realizar en las alineaciones principales, movimientos de tierra que produzcan desniveles del terreno en más o menos un metro (±1,00), en la rasante natural, o la establecida por el presente Plan Especial de Reforma Interior. En todo caso el desnivel máximo admisible entre linderos de parcelas será de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

c) Retranqueos.

Los edificios se podrán construir con la fachada adosada a la alineación principal grafiada en el plano de ordenación O-02 o bien retranquearse de la misma en cuyo caso dicho retranqueo será obligatoriamente de 3,5 m.

El retranqueo a las alineaciones secundarias grafiadas en el plano de ordenación, deberá de ser como mínimo de cinco (5,00) metros y de tres (3,00 m) a linderos laterales, excepto en el caso de tipologías adosada, en cuyo caso el proyecto tendrá que realizarse conjuntamente

La separación entre edificaciones deberá de ser de un mínimo de cinco (5) metros.

d) Ocupación máxima de parcela.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

La ocupación máxima de parcela sobre rasante, será la que resulte de aplicar las condiciones de posición de la edificación del apartado anterior, sin perjuicio de la limitación de edificabilidad establecida en la presente ordenanza.

Las bandas perimetrales resultantes de aplicar las condiciones de retranqueo anteriores a la parcela, se podrán ocupar bajo rasante únicamente por garaje-aparcamiento de la edificación principal, o rampas de acceso para los mismos. En todo caso la superficie cubierta deberá permitir la plantación de especies vegetales.

El espacio libre de parcela, exceptuando los retranqueos mínimos obligatorios deberá de ajardinarse, admitiéndose no obstante el uso de garaje-aparcamiento en superficie, o elementos accesorios del uso de vivienda tales como piscinas, pistas de tenis, etc, descubiertas.

e) Edificabilidad.

Se mantiene una edificabilidad global de 450 m^2, sobre una parcela de 940 m^2.

f) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será la establecida en el artículo 3.2.4. de la presente normativa.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

5. Condiciones de los usos.

a) Uso predominante o característico.

El uso característico es el RESIDENCIAL de la clase VIVIENDA UNIFAMILIAR.

b) Usos compatibles.

Oficinas, categoría 1ª, asociado al uso de vivienda; y, categoría 2ª, en edificio exclusivo.

Garaje-aparcamiento, categorías 1ª y 2ª.

Dotacional de cualquier tipo en edificio exclusivo.

c) Usos prohibidos.

A todos los efectos se consideran usos prohibidos el resto.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 3-XI-2005
Conforme:
El Secretario,
P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 7-XI-2005
Certifico:
El Secretario,
P.D.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Artículo 4.2.6 NORMA ZONAL "EQ". DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS.

1. Ámbito

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano O-01 "Ordenación. Alineaciones y rasantes" con la trama de equipamientos.

2.Uso y tipología característicos

En todos los casos el uso característico es el de EQUIPAMIENTO y la tipología edificatoria responde a la específica de la actividad desarrollada, bien con características de edificación abierta o cerrada.

3. Obras admitidas

Sobre las parcelas calificadas se admiten todo tipo de obras reguladas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10 de las normas urbanísticas del PGOM de 1998.

4. Condiciones de la edificación

Las edificaciones que se construyan en el interior de la parcela deberán de cumplir las condiciones de volumen, que se consideren más adecuadas para el cumplimiento de la finalidad a la que se destine el equipamiento.

La edificación no podrá superar la altura máxima establecida para las edificaciones de titularidad privadas, y deberá de guardar un retranqueo mínimo a linderos interiores de cuatro (4) metros. Se tendrá en cuenta asimismo, el posible retranqueo necesario a la carretera titularidad del Ministerio de Fomento.

5. Condiciones de los usos.

a) Uso predominante o característico.

El uso característico es el DOTACIONAL de titularidad pública.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en Sesión de ... 2005
El Secretario
P.D.

b) Usos compatibles.

- Terciario oficinas, asociada al desarrollo de la actividad principal.
- Almacenaje, asociado al desarrollo de la actividad principal.

c) Usos alternativos.

De forma justificada se podrá sustituir, por el Ayuntamiento Pleno, el uso dotacional previsto por otro uso también dotacional.

En tal caso se requerirá autorización expresa de la administración competente para el desarrollo de la actividad, en la que se acredite la innecesariedad del mismo.

d) Usos prohibidos.

A todos los efectos se consideran usos prohibidos el resto.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.