

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Abarán

12989 Aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación de Abarán en determinados ámbitos.

Que el 13 de abril de 2005 la Consejería de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia resolvió la estimación del Recurso de Reposición interpuesto por Don Juan Angel Amias Gorostiza, en nombre y representación de Agrícola Gorostiza SL, contra la orden de dicha Consejería del 1 de agosto del 2003 por la que, se otorgaba la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación de Abarán en determinados ámbitos, y, se dejaba suspendidas la determinaciones para las áreas de suelo urbanizable.

Y, consiguientemente, clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado el sector «Los Lisos Centro», quedando el resto del área de «Los Lisos» como Suelo No Urbanizable Inadecuado, debiendo presentar un texto refundido rectificado con las determinaciones señaladas en el considerando segundo.

Que el 23 de septiembre de 2005, tras haber recibido Texto Refundido mediante oficio de alcaldía de 23 de mayo de 2005, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo resolvió la toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias del Plan General Municipal de Ordenación de Abarán relativas al área «Los Lisos».

Que el 13 de octubre de 2005 el Ayuntamiento Pleno de Abarán aprobó, por unanimidad, el Plan Parcial del sector «Los Lisos Centro» y su correspondiente Programa de Actuación.

Que, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 151.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia la Junta de Gobierno Local acuerda remitir el texto normativo aprobado definitivamente para su publicación reglamentaria.

Que, conforme a lo establecido en el Artículo 4 de las Ordenanzas Reguladoras de la actividad urbanística incluido en el Plan Parcial del sector «Los Lisos Centro», el texto normativo íntegro queda definido por los Planos (Documento B), las Ordenanzas Reguladoras (Documento C) y el Plan de Etapas (Documento D).

Ordenanzas Plan de Etapas

Índice

Documento 2.- Planos.

ÍNDICE DE PLANOS

A) INFORMACIÓN

- A.1.- Situación. Emplazamiento
- A.2.- Topográfico
- A.3.- Parcelario
- A.4.- Estructura del PGOM

B) PROYECTO

- B.1.- Ordenación General
- B.2.- Usos Pormenorizados
- B.3.- Zonas Verdes
- B.4.- Parcelas de Dotaciones
- B.5.- Parcelas Edificables Privadas. Tipologías.
- B.6.- Alturas máximas. Perfiles.
- B.7.- Red Viaria. Rasantes de Urbanización
- B.8.- Red Viaria. Perfiles longitudinales
- B.9.- Red Viaria. Perfiles transversales
- B.10.- Red Viaria. Aparcamientos.
- B.11.- Alineaciones
- B.12.- Esquema Abastecimiento de Agua
- B.13.- Esquema Saneamiento Fecales
- B.14.- Esquema Saneamiento Pluviales
- B.15.- Esquema Distribución Energía Eléctrica
- B.16.- Esquema Distribución Telefonía.
- B.17.- Alumbrado Público
- B.18.- Plan de Etapas
- B.19.- Relación con la Estructura Urbana del Territorio

Documento 3.- Ordenanzas

1.- Título Preliminar.

2.- Título Primero: Régimen Urbanístico General.

2.1.- Capítulo I.1.- Ordenanza para las condiciones generales de la edificación.

2.2.- Capítulo I.2.- Ordenanza sobre condiciones estéticas.

2.3.- Capítulo I.3.- Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la edificación.

2.4.- Capítulo I.4.- Ordenanzas ambientales.

2.5.- Capítulo I.5.- Ordenanza para las condiciones generales de urbanización.

2.6.- Capítulo I.6.- Régimen de calificación pormenorizada del suelo.

3.- Título segundo: Ordenanzas de edificación, dominio y uso para las parcelas edificables.

3.1.- Capítulo II.1. Ordenanzas para las parcelas de uso residencial.

3.2.- Capítulo II.2.- Ordenanzas para las parcelas de Equipamientos y Sistemas locales.

3.3.- Capítulo II.3.- Sistemas Generales.

4.- Título Tercero: Gestión.

1.- Título Preliminar.

Artículo 1.- Entrada en vigor.

Las determinaciones del presente proyecto entrarán en vigor al día siguiente de su publicación, con los

requisitos legalmente establecidos, y regirán hasta que sean derogadas.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

Las determinaciones del presente proyecto poseerán carácter normativo en el ámbito del SECTOR LOS LISOS CENTRO definido en el expediente de Ordenación General y Pormenorizada del Paraje «Los Lisos» recogido en la revisión del Plan General de Abarán. Murcia adaptado a la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (LSRM).

Artículo 3.- Condiciones de vigencia

1. El presente Plan Parcial, cuya validez se hace firme con su aprobación, mantendrá la vigencia en tanto no sea modificado total o parcialmente por un documento análogo.

2. La anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 4.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. El presente Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

A: Memoria

B: Planos de información y proyecto.

C: Ordenanzas reguladoras.

D: Plan de etapas.

E: Estudio Económico-Financiero.

2. Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe anterior. Son los Planos (Documento B), las Ordenanzas Reguladoras (Documento C), y el Plan de Etapas (Documento D), los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o explicativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3. Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

2.- Título Primero: Régimen Urbanístico General

2.1.- Capítulo I.1.- Ordenanza para las condiciones generales de la edificación

Artículo 5.- Normas generales de volumen e higiénicas para la edificación.

1. Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en las parcelas que resulten edificables en el desarrollo del Plan, serán las específicas de las Ordenanzas de cada zona, complementadas con las siguientes condiciones comunes.

2. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones, y a las condiciones de salubridad e higiénicas.

Artículo 6.- Alineaciones.

1. Deberán respetarse las alineaciones establecidas en el Plan, considerándose estas alineaciones como alineaciones máximas.

2. Las construcciones solo podrán sobresalir de la alineación oficial de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas normas.

Artículo 7.- Chaflanes.

1. Se regula el establecimiento de chaflanes con las siguientes condiciones:

a) El chaflán establecido en planta baja se mantendrá en toda la altura del edificio.

b) Todos los solares de esquina, cuyo chaflán no venga grafiado en los planos de alineaciones, deberán solicitar el señalamiento previo de la línea de chaflán, que se establecerá por la oficina técnica municipal con las siguientes magnitudes:

- Mínimo: 10% del ancho de la calle más estrecha.

- Máximo: 2,50 m En zona de suelo consolidado y 4,00 m en el resto.

Se dispondrá según la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones.

2.- Se prohíbe el establecimiento de accesos de vehículos en chaflanes.

Artículo 8.- Retranqueos.

1. En las zonas de edificación en manzana cerrada, deberán respetarse las alineaciones establecidas en el Plan, considerándose estas alineaciones como obligatorias. No obstante, cuando una edificación tenga suficiente anchura podrán efectuarse retranqueos con pérdida de profundidad edificable y siempre que no se dejen medianerías vistas.

2. Se considera suficiente anchura aquella que, como mínimo, cumpla las dimensiones del gráfico recogido en el Plan General de Abarán. El espacio libre de edificación motivado por el retranqueo (R), podrá ser público o privado; a petición del particular el espacio podrá ser público, si el Ayuntamiento aceptase la cesión que aquél proponga.

3. Los espacios libres de edificación (R) que se mantengan como privados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

a) Deberán ajardinarse en, al menos, un 10% de su superficie.

b) Deberán vallarse según la alineación, con una solución acorde con el entorno. Los cerramientos de fábrica tendrán una altura máxima de 1,00 m. Si bien se autorizará sobrepasar esta altura con protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2,00 m.

Artículo 9.- Alturas de la edificación.

1. La altura de la edificación es la distancia medida desde la línea de contacto de la fachada de la edificación con la calzada o acera, si ésta existe, a la cara inferior del último forjado o cornisa cuando éste no exista.

2. La altura máxima edificable será la indicada en los planos de ordenación para cada manzana, con las limitaciones establecidas en la correspondiente ordenanza de cada zona.

3. La altura máxima señalada, no podrá superarse en el punto medio de la fachada, cuando ésta sea igual o inferior a 12 m. En parcelas con mayores dimensiones se podrán escalonar a efectos de la medición de altura máxima de 12 en 12 m como máximo.

4. Como norma general las alturas máximas de edificación que se fijan son las siguientes:

- Para I planta 4,00 m.
- Para II plantas 7,00 m.
- Para III plantas 10,00 m.
- Para IV plantas 13,00 m.
- Para V plantas 16,00 m.

5. La altura mínima edificable se fija, para todas las zonas, en una planta menos que la máxima permitida, salvo indicación contraria en las normas u ordenanzas particulares de cada zona.

6. En edificación abierta, la altura máxima se medirá en las fachadas orientadas a las vías públicas a partir de la cota de la rasante del terreno, en caso de que exista retranqueo; en otros casos, conforme al apartado 3 de esta norma.

7. El número de plantas incluirá el semisótano, cuando sobresalga más de un metro y medio (1,50) en cualquier punto de la fachada de la edificación o más de un metro (1) en el punto medio de la fachada, medido verticalmente desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado.

8. En la confluencia de dos alineaciones con distinta altura señalada en los planos de ordenación, y siempre que no se especifique otra cosa, se podrá mantener la altura mayor en una longitud igual al fondo edificable de la manzana.

9. Cuando correspondan alturas diferentes a dos calles opuestas de una manzana se procurará mantener la altura de la mayor hasta una profundidad en la que se encuentre con un plano inclinado a 45° hacia el

interior desde la coronación de la cornisa del lado de menor altura. Sin sobrepasar este plano se ubicarán también los cuerpos autorizados por encima de la altura máxima.

10. Contabilizará como altura de edificación las plantas bajas libres y diáfanas y los soportales.

11. No se podrá autorizar, en ningún caso, alturas superiores a las máximas establecidas en esta norma.

Artículo 10.- Alturas libres.

Las alturas libres mínimas que se fijan son las siguientes:

- Para uso residencial. 2,50 m.
- Para uso industrial 3,00 m.
- Para uso comercial. 2,80 m.
- Para espectáculos públicos. . . 3,20 m.
- Para actividades recreativas. . . . 2,80 m. (Superficie \geq 150 m²)
- Para actividades recreativas . . . 3,20 m. (Superficie > 150 m²)
- Para establecimientos públicos. . . 2,80 m. (Superficie \geq 150 m²)
- Para establecimientos públicos. . . 3,20 m. (Superficie \geq 150 m²)
- Para aparcamientos. 2,20 m.
- Para uso social. 3,20 m.

Artículo 11.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación.

1. Solo se permite por encima de la altura máxima de edificación, incluido el ático, las instalaciones de maquinaria de ascensor, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escalera, chimeneas, trasteros (donde no se permitan áticos) complementarios de las viviendas.

2. Se prohíbe de forma expresa la cubrición de las terrazas de las edificaciones, parcial o totalmente.

3. Se establecen las siguientes condiciones generales:

a) La superficie ocupada por la caja de escalera será la misma que en las demás plantas del edificio. La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 2,80 m medida desde la cara inferior del forjado de cubierta.

b) El cuarto de máquinas del ascensor se ajustará a las condiciones señaladas en la NTE/ITA sobre ascensores, con una ocupación máxima de tres veces la superficie del hueco del ascensor. La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 3,80 m medida desde la cara inferior del forjado de cubierta.

c) Los espacios cubiertos necesarios para otras instalaciones de climatización, solarización, etc., se admitirán con ocupación máxima del 5%, y las mismas limitaciones que para el cuarto de máquinas del ascensor. Deberán separarse un mínimo de tres (3) metros de la alineación de la fachada.

d) Se autoriza un trastero (donde no se permitan áticos) por vivienda, con una superficie máxima de seis (6) metros cuadrados, retranqueado tres (3) metros de la fachada.

4. Los áticos, que solo se permiten en las manzanas indicadas en los planos del PGMO, no se considerarán como construcción permitida por encima de la altura máxima, sino como una planta mas retranqueada 2,50 m de la alineación oficial.

Artículo 12.- Sótanos y semisótanos.

En edificación en manzana cerrada se permiten con una ocupación de hasta el 100% de la superficie de la parcela, con las limitaciones impuestas en las ordenanzas

1. Específicas de cada zona. En edificación abierta y aislada, la ocupación del semisótano se limitará a la superficie ocupada por la edificación en planta baja.

2. Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.

3. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a una altura superior a metro y medio (1,5) en cualquier punto o a un metro (1) en el punto medio de la fachada, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, computarán en la altura de la edificación.

Artículo 13.- Entreplantas.

1. En las edificaciones se permiten entreplantas o altillos en las plantas bajas que no se destinen a uso residencial, siempre que la altura libre de la planta baja lo permita.

2. La ocupación máxima será del 50% de la superficie útil del local que ocupe la planta baja. Se situarán a partir de una distancia igual o superior a los tres (3) metros de la alineación de fachada. La dimensión mínima de los lados de los huecos de comunicación entre baja y entreplanta será de tres (3) metros. Estos huecos de comunicación son aquellos espacios sin el forjado de la entreplanta o altillo y por tanto están libres de suelo a techo del bajo.

3. La altura libre mínima será de 2,30 m

4. En ellas solo se permitirá el uso de almacén, oficinas, instalaciones, y servicios, dependientes del local de planta baja. Su acceso principal se realizará desde el local de planta baja.

5. En caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiese en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

Artículo 14.- Patios interiores de la edificación.

1. Las dimensiones mínimas de los patios interiores de ventilación e iluminación deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en interior una circunferencia de tres (3) metros de diámetro como mínimo.

Las luces rectas de los locales habitados serán como mínimo un cuarto (1/4) de la altura del muro frontero, contada hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima permitida, si dicho muro no alcanzase la altura máxima permitida. A estos efectos se entiende por

b) Luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

c) En toda edificación la altura del patio se medirá, desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluidos el antepecho de fábricas si lo hubiese.

2. No se permite la cubrición parcial o total de los patios de ventilación e iluminación.

Artículo 15.- Cuerpos volados.

1. En cada zona el PGMO establece las condiciones en las que se permitirán los cuerpos volados (salientes o voladizos). La siguiente regulación se establece para aquellos vuelos sobre espacios de propiedad y uso públicos. Los vuelos en el interior de las parcelas serán libres.

2. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,60 m Esta se medirá en el centro de la fachada, y no será inferior a 3,20 m en toda la longitud del saliente.

3. Los cuerpos volados cerrados podrán ocupar como máximo el 60% de la longitud de la fachada, o de cada fachada en edificios en esquina.

4. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente máximo permitido y no inferior a 0,60 m

5. No se podrán abrir ventanas con vistas rectas, ni ningún tipo de vuelo sobre fincas colindantes a menos de dos (2) metros de distancia entre la pared más próxima del cerramiento que contenga el hueco y la propiedad vecina.

Artículo 16.- Chimeneas de ventilación.

Se dotarán obligatoriamente de chimeneas de ventilación conducida o forzada, si carecen de ventilación natural directa, los cuartos de baño, aseos, locales de calefacción, acondicionamiento de aire, despensas, cuartos de basura y garajes. Las de despensas, basuras, garajes, calefacción, acondicionamiento de aire y las que se dejen para ventilación de los bajos, solo podrán utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Artículo 17.- Chimeneas de salida de humos y gases.

1. Los conductos de salida de humos y gases no domésticos, y en los domésticos los de las chimeneas hogar tipo francesa y estufas de leña, deberán sobresalir tres (3) metros sobre el forjado de cubierta del edificio mas alto o del número de plantas permitidas, en un radio de veinte (20) metros.

2. Los conductos de humos de fábricas, calefacción y de actividades que generen partículas en suspensión, estarán provistos de filtros que eviten la salida de partículas sólidas.

3. Todas las chimeneas serán accesibles y permitirán su limpieza interior.

Artículo 18.- Escaleras.

1. Las escaleras de los espacios comunes no podrá tener un ancho inferior a un (1) metro.

2. Las huellas y contrahuellas serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose, en los espacios comunes, los peldaños compensados y hojas de pañuelo. La huella no debe ser inferior a 28 cm y la contrahuella superior a 18 cm. El ojo tendrá una anchura mínima de 28 cm.

3. En las cajas de escaleras de las plantas de uso residencial, los espacios comunes tendrán luces rectas con un mínimo de tres (3) metros. En los edificios dotados de ascensores, o de menos de cuatro plantas, se permitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, siempre que éste tenga una superficie en planta superior a los dos tercios (2/3) de la superficie de la caja de escalera, y en el ojo de la escalera se pueda inscribir una circunferencia de 1,10 m de diámetro.

4. Para la instalación de mecanismos elevadores en la escalera, como salvaescaleras u otros, los rellanos y tramos curvos tendrán un ancho mínimo de 1,10 m.

Artículo 19.- Portales.

1. El portal de entrada a edificaciones colectivas tendrá, desde la puerta hasta la escalera principal y ascensor si lo hubiese, un ancho mínimo de 1,50 m. Este itinerario se realizará sin desnivel. Cuando por imperativos técnicos u otros condicionantes objetivos, la solución adoptada hubiese de ser distinta, se admitirá la instalación efectiva de mecanismos elevadores alternativos, como plataformas, salvaescaleras u otros justificando su idoneidad.

2. En viviendas colectivas el hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,40 m. Para viviendas unifamiliares se permite un hueco mínimo de 1,00 m. Este deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

3. La altura del umbral para acceder desde el exterior al interior no será mayor de 3 cm. para vivienda colectivas. Se redondeará o achaflanará el borde del mismo. En casos técnicamente justificados se admitirá un peldaño único con una altura máxima de 12 cm., salva mediante un plano inclinado de pendiente no mayor del 30% y su anchura no menor de 0,90 m.

4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio e industria en los portales de las fincas.

Artículo 20.- Pasillos.

1. La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes será de 1,20 m. y en los frentes de acceso al ascensor de 1,50 m.

2. En todo cambio de dirección de los espacios generales, y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá de un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

3. A ambos lados de toda puerta de paso a locales o espacios de uso general, excluyendo cuartos de máquinas y otros locales de acceso restringido, deberá haber un espacio libre horizontal de 1,20 m. de profundidad mínima, no barrido por las hojas de la puerta.

4. El ancho mínimo de los pasillos en vivienda será de 0,90 m.

Artículo 21.- Medianerías.

Todos los paramentos de las paredes medianeras deberán tratarse de forma que no quede ladrillo o material de fábrica al descubierto. Los paramentos enlucidos, visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas, y como mínimo blanqueados.

Artículo 22.- Cubiertas.

1. El tipo de cubierta queda a elección del proyectista salvo que se fije para la zona que se trate, si bien todos los volúmenes a cubrir quedarán debidamente integrados entre si para la solución que se adopte.

2. Se prohíben todas las cubiertas de fibrocemento y chapas galvanizadas, aunque en casos excepcionales se permitirán aquéllas de color que respondan a soluciones de indudable valor estético.

Artículo 23.- Fachadas.

1. La composición de fachadas será libre con obligación de ajustarse, en su composición, a las condiciones que impone estas Ordenanzas y al ambiente de su emplazamiento.

2. Se tenderá a diseños que consigan fachadas «serenas», mediante una adecuada proporcionalidad y modulación de huecos y macizos.

3. Se prohíben las imitaciones y falseamiento de los materiales, debiendo ser éstos de calidad adecuada a su función.

4. En cualquier caso, los materiales de acabado tendrán la condición de fácil limpieza y asegurada durabilidad.

5. Los cerramientos de fábrica en linderos de parcela tendrán un acabado de características similares a la fachada.

6. Queda prohibido cualquier clase de cerramiento, en fachada de parcela, que abra sobre la acera.

Artículo 24.- Marquesinas.

No se permite la colocación de marquesinas. Se pueden autorizar solo para edificios singulares en los lugares donde exista espacio suficiente, previo informe de condicionantes de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 25.- Toldos.

Salvo donde se prohíba expresamente, se permite la instalación de toldos en las calles con aceras y en las peatonales. Los tipos de toldos que se permiten

son fijos y abatibles, estos cumplirán las siguientes condiciones para su instalación:

a) Fijos: En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será igual a 2,50 m., pudiéndose admitir elementos colgantes, no rígidos, hasta una altura mínima de 2,25 m. Su saliente máximo será 3/4 del ancho de la acera, cuando haya acera, y un 1/10 del ancho de la calle, para calles peatonales. En todo caso estos respetarán el arbolado que pueda existir en la acera.

b) Abatibles: Solo se permiten en aceras que tengan un ancho superior a 2,00 m. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m., pudiéndose admitir elementos colgantes, no rígidos, hasta una altura de 2,25 m. Su saliente máximo será 3/4 del ancho de la acera, respetando, en todo caso, el arbolado existente. El horario establecido para su extensión estará comprendido entre las 10,30 y 19,00 horas.

Artículo 26.- Kioscos.

1. No podrán levantarse kioscos en la vía pública sin la expresa concesión municipal, ni tampoco dedicarse a uso distinto al autorizado.

2. Tendrán siempre la condición de construcciones provisionales, debiendo ser realizados mediante sistemas constructivos desmontables.

3. Los kioscos poseerán una altura máxima de una planta equivalente a tres (3) metros, y la superficie mínima posible para el uso previsto.

Artículo 27.- Aparcamiento.

1. Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda en todos los edificios que contengan más de tres (3) viviendas o superen las tres plantas sobre la rasante, siempre que tenga fachada a una calle de acceso rodado, excepto en las calles cuyo ancho sea inferior a 6 m. La obligación de aparcamientos en el interior de parcela se extiende también a las parcelas de uso comercial en edificación abierta, siendo en estos casos obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

2. Se entiende por plaza aparcamiento todo espacio en el que sea posible inscribir, sin ningún obstáculo, un rectángulo de 2,20 x 4,50 m. dando frente a su acceso libre y suficiente para que se puedan realizar, sin mayores dificultades, las maniobras de entrada y salida desde éste hasta la vía pública.

3. En cualquier caso, cuando prevean aparcamientos, obligatorios o no, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La ventilación será natural mediante huecos a fachada o patio de superficie no inferior a 1/20 de su área útil, o bien mediante ventilación forzada por chimeneas independientes de cualquier otra función, que deberán sobrepasar el techo de la cubierta en una altura no inferior a 2,00 m.

b) Los accesos, para aparcamientos públicos, deberán tener una anchura mínima de 4,00 m. para garajes con menos de 100 vehículos, y de 5,00 m. para aquellos que superen los 100 vehículos. Para aparcamientos privados la anchura mínima se establece en 3,00 metros.

c) La pendiente de las rampas no podrán exceder del 16% cuando sean rectas, y del 12% en los tramos curvos. Su ancho mínimo será de 3,00 m. en los tramos rectos y de 4,00 m. en los tramos curvos.

d) El radio mínimo de giro, medido en el eje de las curvas, no será inferior a 5,00 m.

e) Dispondrán, en la salida, de una meseta con pendiente máxima del 3 por ciento y fondo mínimo de 4,50 m., medido a partir de la alineación oficial.

4. Se permite que las plazas de aparcamiento puedan ocupar espacios descubiertos dentro de la parcela.

5. En los solares, que por sus características, la aplicación de dichas condiciones no permitan la obtención de una plaza de aparcamiento por vivienda, se podrá reducir el número de aparcamientos hasta en un 25%. En caso de que la reducción fuese mayor, se permitiría la excepción a esta norma, siempre que quede justificada la inviabilidad de su cumplimiento.

Artículo 28.- Cuartos de basura y limpieza.

Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá en planta baja, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura y limpieza de espacios comunes con una superficie mínima de 2,00 m² y no menor de 0,30 m² por vivienda. Además dispondrá de un grifo con un vertedero. Tendrá ventilación directa o inducida. Ésta última no podrá realizarse a través de las chimeneas de ventilación de los cuartos de baño, despensas y cocinas.

Artículo 29.- Aparatos elevadores.

1. Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre las mismas.

2. En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea de cuatro o más plantas o de 10,50 m. medidos desde la rasante hasta el pavimento de la última planta habitable, será obligatorio instalar, al menos un ascensor. El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción. Los desembarcos deberán tener comunicación con alguna escalera, bien directamente o a través de algún pasillo.

Artículo 30.- Servicio de cartería.

1. Sus dimensiones, número y situación, así como los requisitos para su instalación cumplirán los requisitos que establece el Decreto 97/1962, del Ministerio de la Gobernación.

2. Como norma general, se colocarán como mínimo, el del número de viviendas más dos, uno para cada vivienda, el de la comunidad de propietarios, y el del cartero.

Artículo 31.- Señalizaciones de edificios.

Todos los edificios deberán ser señalizados, una vez construidos, con el número de policía que le aplique el Ayuntamiento. Debiéndose colocar el número en un lugar visible, sobre o junto la puerta de entrada.

Artículo 32.- Señalizaciones interiores en la edificación.

En todas las plantas de los edificios se indicará convenientemente le número de plantas y la letra que le corresponde a cada vivienda o local.

Artículo 33.- Antenas colectivas.

1. En todo edificio de más de tres (3) viviendas o de más de cuatro plantas será obligatorio la colocación de antenas colectivas de RTV.

2. Todas las antenas se instalarán cumpliendo las normas establecidas en las ORDEN de 23 de enero de 1967 para la aplicación de la Ley 49/1966 sobre antenas colectivas.

Artículo 34.- Aislamientos.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento a la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, los cuales deberán estar suficientemente justificados en el proyecto, al cumplimiento de la normativa aplicable en cada caso.

a) Aislamiento de la humedad: Todo edificio deber ser protegido de la humedad propia del terreno donde se va a construir y de los colindantes. Se tendrán en cuenta, antes de la ejecución de la edificación, las características que presenta el terreno y los antecedentes de humedad en la zona. En caso necesario se realizarán, justificadamente, los drenajes necesarios y se utilizarán materiales impermeables que eviten en lo posible las humedades y salidas de agua en la edificación.

b) Aislamiento térmico: Se cumplirá lo dispuesto en la NBE CT-79.

c) Aislamiento contra el fuego: Se cumplirá lo dispuesto en la NBE CPI-96

d) Aislamiento acústico: Se cumplirá lo dispuesto en estas Ordenanzas y lo obtenido en la NBE CA-88.

Artículo 35.- Servicio de agua potable.

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable la instalación será según la NTE IFA, IFC, IFF. En edificios de viviendas colectivas los contadores de las viviendas estarán centralizados en un cuarto accesible desde el portal de entrada de la edificación. Este tendrá un pequeño desagüe conectado a la red de saneamiento del edificio. En viviendas unifamiliares el contador podrá instalarse en fachada, empotrado en ésta no sobresaliendo de su alineación e integrado estéticamente en ella.

Artículo 36.- Red de saneamiento.

La red de desagüe de los edificios conectará con la red general de alcantarillado en la forma que se indique en el reglamento municipal del servicio de alcantarillado.

Artículo 37.- Energía eléctrica.

Todo edificio deberá tener la dotación necesaria de instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente en la materia. En edificios de viviendas colectivas los contadores de las viviendas estarán centralizados en un armario accesible desde el portal de la edificación. En viviendas unifamiliares el contador deberá leerse desde la fachada, estará empotrado en ésta, no sobresaldrá de su alineación y quedará integrado estéticamente en ella.

Artículo 38.- Instalación de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, teléfono, etc.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, contadores, etc. deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro molestias para los vecinos.

2. Salvo regulación específica por la zona en la que estén, podrá permitirse la instalación de depósitos de combustibles en la cubierta de la edificación, siempre que estos queden protegidos conforme a la normativa vigente y queden retranqueados de fachada y medianerías de forma que no sean visibles desde las vías públicas.

Artículo 39.- Superficies.

1. Superficie edificable: Se define como tal la superficie total construida que se permite realizar en una zona o parcela.

2. Superficie edificada o construida: Se define como la superficie delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

3. Cómputo de superficies: Para la comparación de la superficie edificada con la edificable, se tendrá en cuenta que no computan las superficies construidas siguientes:

a) La de las plantas sótano o semisótano, o parte de las mismas, destinada a garaje o a instalaciones al servicio del edificio.

b) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos previstos por el planeamiento.

c) Los soportales y plantas bajas de uso público previstos por el planeamiento, situadas sobre la rasante.

d) Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

e) Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.

f) La superficie bajo cubierta y su acceso, si está destinadas a depósitos, trasteros u otras instalaciones generales del edificio; o bien a uso residencial vinculado a vivienda de la planta inferior cuando la ordenanza lo permita.

g) Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, así como los torreones y su acceso, excepto áticos y sobreáticos.

h) Los huecos de aparatos elevadores.

i) Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las ordenanzas particulares, y siempre que no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la vivienda, computarán al 50%. Si superan el 10% computarán en su totalidad.

2.- Título Primero: Régimen Urbanístico General

2.2.- Capítulo I.2.- Ordenanza sobre condiciones estéticas

Artículo 40.- Proyectos.

Toda edificación deberá realizarse ajustándose estrictamente a la composición y características del proyecto aprobado con la licencia.

El incumplimiento de esta condición supone la caducidad de la licencia municipal de obras.

Artículo 42.- Anuncios y señales luminosas.

Se permite la instalación de anuncios y señales luminosas como reclamo publicitario bajo las siguientes condiciones:

1. Para anuncios normales al plano de fachada (banderines):

a) Se instalarán en la zona de la fachada del local a anunciar, no sobrepasarán el techo de la planta donde se ubique, y a una distancia mínima de un (1) metro de la medianera con los locales colindantes.

b) La dimensión máxima del anuncio, en altura, será de 0,60 m. Se colocará a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,80 m. En calles sin aceras la altura mínima del anuncio sobre la rasante de la calzada será de 3,60 m.

c) Su saliente máximo será 3/4 del ancho de la acera y 1/10 del ancho de la calle, hasta un máximo de 70 cm.

2. Para anuncios paralelos al plano de fachada:

a) Se instalarán en la zona de la fachada de local a anunciar.

b) Su saliente máximo será de 15 cm.

3. La altura mínima, para los que sobresalgan más de 5 cm. del paramento de fachada, sobre la rasante de la acera será de 2,50 m.

4. En ambos casos se prohíben anuncios en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de seguridad y estética.

5. Los anuncios luminosos se situarán a 3,00 m. como mínimo de la rasante de la acera. Se prohíben los anuncios luminosos intermitentes.

Artículo 43.- Instalaciones del aire acondicionado.

1. Las instalaciones exteriores del aire acondicionado que se coloquen en fachada deberán quedar disimuladas mediante elementos de cubrición

que queden integrados en ella, tanto por su forma, volumen y color. Para su colocación en otro lugar del edificio, cumplirán la condición de no ser visibles desde las vías y espacios públicos.

2. Se aconseja, para las nuevas edificaciones, la preinstalación de la instalación del aire acondicionado centralizado.

Artículo 44.- Edificios catalogados.

1. En los edificios incluidos en el Catálogo de Conjuntos Arquitectónicos y Obras Civiles se permitirán todas las obras encaminadas a su consolidación, de acuerdo con las condiciones que se especifican en el citado catálogo.

2. En cualquier caso deberán cumplir las normas y criterios establecidos en la Carta de Venecia, y otras relativas a las intervenciones de conservación.

3. Los proyectos redactados al respecto se recomienda sean ejecutados por equipo técnico especialista en restauración y podrá solicitarse informe previo a la Comisión Provincial del Patrimonio, cualquiera que sea la naturaleza de la intervención.

Artículo 45.- Volúmenes.

1. La composición volumétrica de las nuevas edificaciones deberá adecuarse a las características tipológicas de la ciudad: modulación, proporciones, alturas, movimientos de formas, etc.

2. Deberá justificarse en los documentos de proyecto la integración de los volúmenes al entorno, especialmente en lo referente a resolución de cubiertas, cajas de escalera y ascensores, chimeneas, etc., según se especifica más adelante.

Artículo 46.- Fachadas.

1. En la composición de fachadas se tendrá especialmente en cuenta la modulación y proporción de huecos y vanos, buscando en todo caso la integración a los edificios de interés del entorno, tanto en la forma de los elementos arquitectónicos como en la textura y color de sus materiales.

2. En general su composición será libre, pero atendiendo a las características del entorno y a las de las edificaciones tradicionales del ámbito en que se sitúe. Esta integración habrá de estar justificada en el proyecto.

3. La elección de materiales atenderá a los tradicionales de la zona desechándose expresamente el empleo de materiales cerámicos con acabado pulido (plaquetas, baldosines o mosaicos) como material superficial, limitando su uso a motivos decorativos.

4. En todo caso será de aplicación lo indicado en el artículo 19 (Capítulo I.1) del Régimen Urbanístico General de las presentes Ordenanzas.

Artículo 47.- Cubiertas.

1. En la cubrición de los edificios deberá cuidarse especialmente la integración de todos los elementos

de cubierta, cajas de escalera, cuarto de ascensores, instalaciones, chimeneas, columnas de ventilación, etc.

2. Cuando la solución sea la cubrición con tejado, éste tendrá una pendiente máxima del 40%, pendiente que solo podrá superarse cuando se justifique adecuadamente en los faldones de torreones que tengan dimensiones máximas de una crujía.

3. Se prohíbe expresamente la cubrición con teja u otro material de color negro. En todo caso, el material y su color concordarán con los tradicionales de la zona. Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales, debiéndose utilizar éstos de acuerdo con su función y cualidades propias.

4. En todo caso será de aplicación lo indicado en el artículo 18 (Capítulo I.1) del Régimen Urbanístico General de las presentes Ordenanzas.

Artículo 48.- Traseras y medianeras.

1. Las traseras de las edificaciones en el límite del suelo urbano, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el proyectado para la fachada de la edificación.

2. Se tratarán también con los mismos materiales que la fachada, las diferencias de alturas, resultantes de las distintas alturas permitidas y de las distintas rasantes de las calles, entre los edificios con fachadas a calles opuestas.

2.- Título Primero: Régimen Urbanístico General

2.3.- Capítulo I.3.- Ordenanza sobre Condiciones Generales de uso de la Edificación

Artículo 49.- Ámbito de aplicación.

Las condiciones de usos que se fijan en estas normas serán de aplicación a todas las obras de nueva planta, ampliación y reforma.

Artículo 50.- Clasificación de usos.

A efectos de estas normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos de la edificación: Residencial, Garaje-aparcamiento, Comercial, Administrativo, Hotelero, Salas de reunión, Espectáculos, Religioso, Socio – Cultural, Educativo, Sanitario y Deportivo.

Artículo 51.- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en la norma anterior, y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la ordenanza específica de la zona.

Artículo 52.- Residencial.

52.1. Condiciones de composición e higiénicas.

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo (inodoro, lavabo y ducha), debiendo tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al aseo.

3. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

4. Toda vivienda ha de ser exterior, por tanto, dos de sus piezas habitables tendrán fachada a calle, espacio público, o espacio libre privado que de a espacio público.

5. Cumplirán con los mínimos establecidos en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944 (BOE 1/3/44) y acuerdos de la Comisión Central de Sanidad Local sobre las condiciones higiénicas mínimas (BOE 24/2/45), así como la normativa específica que se establezca a tal fin.

6. Se prohíben las viviendas interiores.

7. Se admiten las viviendas-apartamentos, compuestas por estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo, siempre que cuenten con una superficie mínima útil de 30 metros cuadrados y den fachada a calle o espacio público.

8. No se consideran piezas habitables el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y dependencia similares.

52.2. Cocinas.

1. Serán independientes, salvo que se integren en el salón comedor en viviendas tipo apartamento. Los dormitorios, baños y aseos, no abrirán directamente a aquéllas.

2. Dispondrán de una pila y un fregadero.

3. Tendrán una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.

Artículo 53.- Garaje - aparcamiento.

53.1. Definición

Se denomina «garaje-aparcamiento» a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de acceso, paso y espera.

53.2. Clasificación.

A los efectos de estas normas se establecen las siguientes categorías:

a) Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano en vivienda colectiva.

b) Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar.

c) Garaje-aparcamiento uso público

53.3. Condiciones de uso.

1. Los garajes-aparcamientos de uso público dispondrán de un urinario, un inodoro y un lavabo por cada 600 m² o fracción, de superficie útil.

2. La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 m.

3. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en la NBE CPI-96 y en el artículo 23 (Capítulo I.1) del Régimen Urbanístico General de las presentes ordenanzas.

Artículo 54.- Comercial.**54.1. Definición.**

1. Se entiende por comercio aquellos locales destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones relacionadas, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas: Alimentación; Vestido, calzado y tocado; Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería; Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos; Combustibles; Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento; Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías; Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música; Varios (de regalos, librerías, etc.)

2. También se considera como uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda e insalubre en la que predomine el uso comercial.

54.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Grandes establecimientos comerciales: Se considera como tales a aquéllos cuya superficie útil de exposición y venta supera los 900 m²

b) Mediano Comercio: Se considera como tal aquel cuya superficie construida sea superior a ciento cincuenta (150 m²) metros cuadrados e inferior a mil (1.000 m²) metros cuadrados, y su superficie útil de exposición y venta sea superior a ciento cincuenta (150 m²) metros cuadrados e inferior a novecientos (900 m²) metros cuadrados.

c) Pequeño comercio: Se considera como tal aquel cuya superficie construida sea inferior a ciento cincuenta (150 m²) metros cuadrados, y tenga una superficie útil de exposición y venta inferior a cien (100 m²) metros cuadrados.

54.3. Condiciones de los locales.

Todos los locales de uso comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda (salvo la excepción contemplada en el apartado 6).

b) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas (salvo la excepción contemplada en el apartado 6), caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.

d) La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 2,80 m.

e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público: hasta 200 m², un inodoro y un lavabo, por cada 500 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, incrementando, además, un urinario para el de caballeros. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

f) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, supermercados, grandes superficies y pasajes comerciales, podrán agruparse estos servicios. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de los locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

g) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

h) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en la NBE CPI-96, NBE CA-88 y normativa vigente que le sea de aplicación. En su caso, se presentará con el proyecto para la instalación de la actividad una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad y justificativa de las medidas correctoras a aplicar.

1. Los locales que se establezcan en el primer sótano y semisótano, no podrán ser independientes del local de planta baja, al que se unirá con escaleras y huecos en una superficie no inferior a 15 m²., la dimensión mínima de los huecos de contacto será de tres (3) metros.

2. En todos los casos cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias sobrepasen los 1.000 m², dispondrán en el interior de la parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto. Además dispondrán asimismo en el interior de la parcela de dotación de aparcamientos destinados al público, a razón de cinco (5) plazas por cada 100 m² construidos de superficie útil de exposición y venta.

3. Los locales que se establezcan en planta primera, sótano primero o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo del la calle.

4. Los locales comerciales en pasajes solo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá un acceso al público por ambos extremos y ancho superior al 7% de su longitud, y como mínimo tres (3) metros.

5. Se permite la pequeña actividad comercial anexa a vivienda, siempre que su superficie sea inferior a 20 m² y su acceso sea directo desde la calle. En este caso se permite la comunicación directa con la vivienda. Cumplirá las condiciones requeridas para el uso de vivienda.

Artículo 55.- Administrativo.

55.1. Definición.

Son aquellos establecimientos destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de banca; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

55.2. Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Edificios exclusivos.
- b) Locales de oficinas en semisótanos, planta baja o primera.
- c) Despachos profesionales.

55.3. Dimensiones y condiciones de los locales:

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m.

2. En los restantes pisos la altura libre será de 2,50 m.

3. La superficie y volumen mínimo será de: Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada trabajador y Diez (10) metros cúbicos por cada trabajador. En ambos casos para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrá en cuenta los espacios ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

4. La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.

5. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios: Hasta 100 m² un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

6. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

7. Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los

locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

8. En edificios de oficinas de categoría 1ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

9. Los despachos profesionales ubicados en edificaciones de viviendas colectivas o unifamiliares, cumplirán como mínimo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

10. En cualquier caso cumplirán lo establecido en estas ordenanzas, en la NBE CPI-96, NBE CA-88, y la ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

11. Superficie mínima del local de trabajo será de dos (2) metros por cada trabajador.

Artículo 56.- Industrial.

No autorizado en ningún caso.

Artículo 57.- Hotelero (Alojamientos turísticos).

57.1.- Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso los alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros, camping, apartamentos turísticos, etc.), así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc. La clasificación y condiciones de estos edificios e instalaciones será la que determine en cada caso la legislación específica vigente.

2. En cualquier caso cumplirá lo establecido en la NBE CPI-96.

Artículo 58.- Salas de reunión.

58.1 Definición.

Es el uso que corresponde a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y ocio.

58.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Casinos de juego, salas de bingo, salas de fiestas de juventud, discotecas.
- b) Salones recreativos, restaurantes, cafés, bares y similares.
- c) Atracciones y casetas de feria, bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

58.3 Condiciones de los locales.

Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

b) Los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con viviendas, caja de escalera ni portal de acceso a viviendas.

c) La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 3,20 m. para los de 1.ª categoría y 2,80 m. para los de 2.ª categoría.

d) Dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público:

- Para los de 1.ª categoría: cuatro plazas de urinarios, dos inodoros y dos lavabos para caballeros, y seis inodoros y dos lavabos para señoras, por cada 500 personas o fracción, reduciéndose aquellas a la mitad en caso de que el aforo sea inferior a 300 personas.

- Para los de 2.ª categoría: hasta 200 m² de superficie útil, un inodoro y un lavabo para caballeros y señoras independientemente, a partir de los 200 m² serán de aplicación las condiciones establecidas para los de 1.ª categoría. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

e) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

f) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

g) En su caso, se presentará con el proyecto para la instalación de la actividad una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad y justificativa de las medidas correctoras aplicar.

1. Solo se permiten el desarrollo de estas actividades en las plantas semisótanos, baja y primera de las edificaciones y excepcionalmente en cualquier otra planta de una edificación de características singulares.

2. Se prohíben expresamente los de 3ª categoría, excepto en los días de feria patronal, previa autorización municipal. Se permitirán las terrazas siempre que se justifique que, en la ocupación de la acera o zona peatonal, quede un paso libre para los peatones de un (1) metro como mínimo, y previa autorización municipal.

3. Las atracciones feriales solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentado, junto a la solicitud, los certificados actualizados de las revisiones reglamentarias, en su caso, a que están sujetas dichas instalaciones.

Artículo 59.- Espectáculos.

59.1 Definición.

Corresponde a este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

59.2 Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Cinematógrafos, teatros, pabellones deportivos cubiertos, boleras y piscinas en edificios.

b) Campos de fútbol, plazas de toros, pistas polideportivas, frontones, pistas de atletismo, piscinas y campos de tiro en recintos.

c) Circos y demás espectáculos ambulantes.

Las actividades no relacionadas anteriormente, se clasificarán por analogía en las distintas categorías.

59.3 Condiciones para su instalación

1. Las actividades clasificadas en la categoría 3.ª, solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentado, junto a la solicitud, los certificados actualizados de la revisiones reglamentarias, en su caso, a que están sometidas dichas instalaciones.

2. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 60.- Religioso.

60.1 Definición.

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

60.2 Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías: Conventos; Centros parroquiales; Templos; Capillas y oratorios; Tanatorios

60.3 Condiciones.

En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 61.- Socio - Cultural.

61.1 Definición.

Corresponde a las actividades de relación social y a las culturales destinadas a la custodia, transmisión, fomento, difusión de la cultura y exposición del arte.

61.2 Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías: Edificios exclusivos; Locales en planta baja, primera y sótano.

61.3 Condiciones de los locales.

Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstos de accesos, escaleras y ascensores independientes, pudiendo ocupar la planta baja, primera y sótano cuando éste se encuentre unido funcionalmente a la baja.

b) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, en la NBE CPI-96,

CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 62.- Educativo.

62.1 Definición.

Corresponde a los edificios y locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos los grados y especialidades.

62.2 Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Centros de estudios especiales de carácter oficial y bibliotecas.
- b) Centros de investigación, Formación Profesional, EGB e Institutos.
- c) Academias y centros de enseñanza privados con menos de 30 alumnos.

62.3 Condiciones.

1. Las actividades clasificadas como de 3ª categoría, podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja y primera, en edificios de viviendas colectivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Para los de planta primera, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m. en planta baja y 2,50 en planta primera.

b) La superficie y volumen mínimo será de: Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada estudiante y Diez (10) metros cúbicos por cada estudiante. En ambos casos para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrá en cuenta los espacios ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

c) La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.

d) Los locales tendrán los siguientes servicios: un inodoro y un lavabo se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

e) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

f) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una

intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

2. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 63.- Sanitario.

63.1 Definición.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

63.2 Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías: Hospitales, sanatorios, dispensarios y Ambulatorios; Consultorios, centros médicos; Clínicas veterinarias y establecimiento similares.

63.3 Condiciones.

1. Los usos clasificados en 2ª y 3ª categorías podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja y primera en edificios de viviendas colectivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Para los de planta primera, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m. en planta baja y 2,50 m. en planta primera.

b) La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.

c) Los locales tendrán los siguientes servicios: Un inodoro y un lavabo, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

d) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

e) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

2. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos

y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 64.- Deportivo.

64.1 Definición.

Comprende las dotaciones destinadas a la práctica y enseñanza del ejercicio físico y deportes.

64.2 Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías: Edificios exclusivos; Gimnasios y similares, en edificios compartidos; Al aire libre.

64.3 Condiciones de los locales.

Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se permiten los gimnasios y similares, en las plantas bajas y semisótanos de los edificios donde exista el uso de vivienda u otros usos, debiendo disponer de accesos independientes.

b) En general, y para cada uso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, en la NBE CPI-96, CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y normativa vigente que le sea de aplicación.

2.- Título Primero: Régimen Urbanístico General.

Capítulo I.4: Ordenanzas ambientales

Artículo 65.-

Las actividades no contempladas en el Anexo III de la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente, no podrán obtener licencia de obra y en su caso licencia de actividad si previamente no han obtenido la autorización ambiental que proceda (Evaluación de Impacto Ambiental o Calificación Ambiental).

Artículo 65.

Los proyectos de derribo y demolición de acuerdo con lo especificado en el Anexo II, punto 28 de la Ley 1/1995, deben someterse al procedimiento de Calificación Ambiental con especial referencia al destino a dar a los residuos de demolición.

Artículo 66.

Tanto en los proyectos de derribo como en los de nueva construcción la licencia quedará condicionada al depósito de una fianza de 1.000 Pts./tonelada que se devolverá una vez que sea justificada la entrega de los residuos a gestor autorizado.

Artículo 67.

Para la valoración de las cantidades de residuos a producir se tendrán en cuenta los siguientes índices:

Origen del residuo		Kg de residuos por m ² construido
Derribo de viviendas	con estructura de hormigón	1130
	con obra de fábrica	710
Derribo de industrias, de obra de fábrica		976
Derribo de viales		620
Proyectos de construcción		85

Artículo 68.

Los residuos valorizables o aquéllos que han sido envases y embalajes no podrán destinarse a vertedero.

Artículo 69.

Las actividades que generen aguas de proceso no podrán obtener la autorización de vertido a la red de alcantarillado sin depuración si los límites de los parámetros indicadores de contaminación están por encima de lo especificado en el Decreto nº 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

Artículo 70.

Para las actividades a desarrollar en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Interés Comunitario o Zonas de Especial Protección para las Aves, que puedan afectar al término municipal de Abarán, la autorización urbanística quedará condicionada a la autorización

ambiental que proceda y en todo caso a su compatibilidad con el objetivo de protección de los espacios, lugares y zonas que se declaren.

Protección del Sistema Hidrogeológico

Artículo 71.

Dada la posible incidencia que podrían producir las conducciones de saneamiento, estas deberán impermeabilizarse con el objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, escapes, etc.) a las aguas subterráneas. Las industrias implantadas o que se implanten en las parcelas calificadas con este uso, deberán contemplar un sistema de evacuación que conecte con el sistema de alcantarillado del municipio de Abarán, que garantice que los distintos parámetros de vertido, estén por debajo de los límites establecidos al respecto por la Ordenanza Municipal y en el supuesto de que no existiera, se tendrá en cuenta el Decreto 16/1999 de 22 de

abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

Artículo 72.

En el supuesto de instalar algún depósito de combustibles, éstos estarán dotados de una doble barrera estanca de materiales impermeables y estables física y químicamente para las condiciones de trabajo que le son exigibles (contacto con sustancias peligrosas, enterramiento, humedades, corrosión, paso de vehículos, etc.) de forma que impida que cualquier fuga alcance el exterior. Así mismo se instalará un sistema de registro en el subsuelo para detectar cualquier posible fuga.

Artículo 73.

Los aceites usados procedentes de la maquinaria utilizada en la urbanización de las parcelas serán recogidos por gestores autorizados, debiéndose evitar la acumulación de residuos, escombros, restos de materiales, etc., que deberán ser retirados a un vertedero autorizado.

Protección contra el ruido

Artículo 74.

Durante la fase de construcción, tanto de las obras de urbanización como las de construcción de las instalaciones industriales futuras, se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos.

Artículo 75.

En la fase de funcionamiento, tanto las industrias futuras como las implantadas con anterioridad a la aprobación del Plan General, deberán ajustarse a la normativa de ruidos vigente. Mientras no se apruebe una ordenanza municipal, será de aplicación el Decreto número 48/1998 de 30 de julio de protección del Medio Ambiente frente al ruido, que establece los valores límites siguientes:

Valores límite de ruido en el medio ambiente exterior

Uso del suelo	Nivel de ruido permitido Leq dB (A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centro de cultura, etc.) espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales.	60	50
Viviendas, residencias temporales (hoteles, etc.) áreas recreativas y deportivas no masivas.	60	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva.	70	60
Industria, estaciones de viajeros	75	65

Valores límite de ruido en el interior de los edificios

Tipo de receptor	Nivel de ruido permitido Leq dB (A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente, cultural	45	35
Viviendas y hoteles	50	40

Protección del Paisaje

Artículo 76.

Se realizará de forma previa, el acopio de la «tierra vegetal» resultante de los trabajos de explanación y/o urbanización al objeto de ser utilizada posteriormente en los ajardinamientos y zonas verdes.

Artículo 77.

En las industrias implantadas con anterioridad a la aprobación del Plan General y especialmente las situadas en núcleos urbanos, deberán realizar pantallas arbóreas que independicen la industria de los inmuebles cercanos e impidan las vistas desde la carretera.

Artículo 78.

Asimismo deberá realizarse la integración arquitectónica - cromática de las edificaciones industriales y comerciales, al objeto de favorecer la integración paisajística de la zona.

Protección de la Biocenosis

Artículo 79.

En la implantación de las zonas verdes previstas, se deberán utilizar especies autóctonas. En la ejecución del ajardinamiento y/o plantación, se deberá buscar la naturalidad de ésta y los suelos más adecuados.

Artículo 80.

Se deberán respetar y recoger en el proyecto de urbanización, las zonas ocupadas por especies protegidas de las futuras parcelas recalificadas por el PGMO.

Protección de la Atmósfera

Artículo 81.

Durante la fase constructiva, los caminos de tránsito de la maquinaria, así como las explanaciones previstas, serán regados con la frecuencia necesaria para que no se genere polvo.

Artículo 82.

Las industrias implantadas con anterioridad a la aprobación del PGMO, se deberán adecuar a la normativa ambiental en materia de protección de la atmósfera.

Residuos

Artículo 83.

Las industrias implantadas con anterioridad a la aprobación del PGMO, se deberán adecuar a la normativa ambiental en materia de residuos.

Patrimonio Histórico - Artístico

Artículo 84.

La recalificación de las zonas que afecten a varias vías pecuarias deberán pedir las autorizaciones correspondientes de la Dirección General del Medio Natural y llevar a cabo las recomendaciones dictadas al respecto en cumplimiento de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

2.- Título Primero: Régimen Urbanístico General

2.5.- Capítulo I.5.- Ordenanza para las condiciones generales de urbanización

Artículo 85.- Obras de urbanización.

Toda obra de urbanización deberá proyectarse de modo que sus redes sean capaces de suministrar o soportar las dotaciones máximas que se prevean para cada zona o unidad de actuación, teniendo en cuenta las que puedan recibir o tengan que aportar a otras zonas.

Artículo 86.- Vialidad.

1. El firme se dimensionará y proyectará para el tráfico previsto a su puesta en servicio y para el que se prevea durante la construcción de las edificaciones en su ámbito y entorno.

2. Los acabados de los firmes serán en aglomerado asfáltico, hormigón, adoquín, u otros materiales adecuados para el tráfico a soportar. Se permite el tendido de un riego asfáltico durante la ejecución de las obras de edificación, siempre que este se sustituya por aglomerado asfáltico una vez terminadas dichas obras.

3. El acabado de las aceras será en losa de terrazo, adoquín, u otros materiales adecuados para tal fin siempre que sean antideslizantes, y/o, en su caso, el señalado por los servicios técnicos municipales. Deberán cumplir además la Ley de Accesibilidad (Ley 5/1995, ver Anexo II).

4. El bordillo a utilizar será del tipo bicapa.

Artículo 87.- Red de alcantarillado.

1. Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) Dimensionamiento: Como caudal medio de aguas negras se tomará el de abastecimiento disminuido en un 15%. El coeficiente de punta se tomará igual al del abastecimiento. El caudal mínimo de aguas negras se considerará igual al 50% del caudal medio. Para dicho caudal mínimo o dos litros por segundo (2 l/seg), el mayor de los dos, se procurará que la velocidad en los tramos no baje de 0,6 m/seg. Como caudal de lluvia se adoptará el que corresponda a un período de retorno de cinco años. Se podrá adoptar el de diez años, siempre que los posibles daños justifiquen la inversión. Para el cálculo del caudal se considerará una duración mínima del aguacero de diez minutos, pudiendo considerarse un aguacero de duración única (un caudal constante por unidad de superficie). Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán estar justificados. Como sistema de evacuación se adoptará preferiblemente el unitario. El caudal máximo a transportar se obtendrá de sumar al caudal punta de aguas negras el caudal máximo de aguas de lluvia. Para este caudal máximo se procurará que la velocidad en los tramos no supere los 3 m/seg, y que quede libre 1/5 de la superficie del conducto para aireación.

b) Trazado: El trazado en planta seguirá preferiblemente el eje de las calles. La situación en alzado se proyectará a una profundidad que, siempre que sea

posible, asegure el drenaje de los sótanos y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento. El punto más elevado de la sección deberá estar como mínimo a 1,20 m. de la rasante de la calle, y siempre por debajo de la red de abastecimiento.

c) Conductos: Los conductos serán circulares y su calidad corresponderá como mínimo, a la del tubo de hormigón en masa, Pt 0,5 atm., tipo campana armada y junta elástica. Quedan prohibidos conductos con diámetro interior inferior a los 30 cm. Se procurará la no perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas, por lo que los vertidos de estos se realizarán en pozos de registro siempre que sea posible.

d) Pozos de registro: Los pozos de registro tendrán unas dimensiones mínimas internas en la parte recta de 1,20 m. Se situarán en los cambios de alineación, cambios de pendientes, en origen de ramales y en sus encuentros, en puntos de acometidas y en general en puntos singulares, siendo la interdistancia máxima admitida de 50 m.

e) Cámaras de descarga: La cámaras de descarga se dispondrán en cabecera de los ramales cuando en éstos se prevea que, con el caudal mínimo de aguas negras, la velocidad desciende de 0,6 m/seg, y en aquellos en que, por las características de su vertido, se prevean sedimentaciones. Tendrán una capacidad mínima de 0,6 m3.

f) Imbornales y sumideros: Los imbornales y sumideros se dejan a elección del proyectista el tipo a adoptar, siempre dentro de los aceptados por el Ayuntamiento. Queda prohibida su conexión sin previo sifón que evite la salida de olores, y su acometida a la misma se realizará siempre que sea posible en pozos de registro.

Artículo 88.- Red de distribución de agua potable.

Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) Dimensionamiento: Se proyectará para un caudal medio continuo deducido a partir de las dotaciones mínimas siguientes para:

Viviendas, residencias y hoteles.	250 l/hab.día
Centros de enseñanza	50 l/estd.día
Centros sanitarios.	600 l/cama.día
Oficinas.	50 l/empl.día
Resto de locales.	1 l/m²const.día
Riego de calles y jardines.	2 l/m²sup.riego.día

El caudal punta se obtendrá considerando que el consumo medio diario se produce en 10 horas. Al caudal así determinado se deberá añadir el necesario para establecer hidrantes contra incendios, contando como mínimo el de un hidrante, para obtener el caudal de cálculo. La presión residual en cada punto de acometida

sobrepasará como mínimo en 15 m.c.a. a la altura del edificio a abastecer. La velocidad estará comprendida entre los límites de 0,5 y 1,5 m/s, dependiendo del diámetro de los tubos; así en tubos de 300 mm. son razonables velocidades de 1,5 m/seg y en tubos de 150 mm no debe aumentarse por encima de 1 m/seg. El uso de diámetros inferior a 100 mm. estará debidamente justificado. Se procurará que la red sea capaz de suministrar agua las plantas bajas de todos los edificios, a pesar de la existencia de alguna avería.

b) Trazado: Se proyectará la red en mallas cerradas, admitiéndose la red mixta mallada-ramificada. La tubería se ubicará bajo la calzada, junto al bordillo y paralelamente al mismo de una de las aceras. Para aceras de ancho superior a 2,5 m. se procurará su disposición bajo las mismas. En calles de ancho superior a 14 m. se tenderá a la colocación de doble ramal. Se procurará que en el perfil de la tubería, su generatriz superior quede a no menos de 1,00 m. por debajo de la rasante del pavimento. Las conducciones se situarán en plano superior a las de saneamiento, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor a un metro, medido entre planos tangentes, horizontales y verticales a cada tubería más próxima entre sí. Este valor podrá reducirse a 50 cm. cuando se justifique debidamente.

c) Tuberías: Serán de fundición o polietileno, para una presión de trabajo mínima de 10 atm. El cambio de tipo de material o presión o timbraje de los tubos deberá ser debidamente justificado por el proyectista.

d) Piezas y obras especiales: Las válvulas de corte serán del tipo cierre elástico en forma de cuña. Su ubicación preferentemente será en la proximidad de los nudos y su número será tal que permita el aislamiento de los distintos tramos. Los hidrantes y bocas de riego serán del tipo Ayuntamiento, y capaces para caudales de 17 l/seg y 5 l/seg, respectivamente. Las interdistancias respectivas será de 200 y 50 m, los hidrantes se conectarán a tuberías de diámetro no inferior a 100 mm. Cada pieza especial o conjunto de ellas se alojará en una arqueta, con dimensiones que permita el acceso y maniobra de los distintos elementos.

Artículo 89.- Desvío y canalizaciones del sistema de regadío.

Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones: Su trazado seguirá el de las calles y, se estará a lo dispuesto por las Comunidades de Regantes, tanto en su proyecto como en las condiciones de vertido a las mismas.

Artículo 90.- Red de distribución de energía eléctrica.

Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones

a) Redes de media tensión: Serán subterráneas y se calcularán, dimensionará e instalarán cumpliendo las normativas vigentes de la Administración correspondiente y Compañía suministradora del servicio. Su

trazado irá preferiblemente por las aceras o lugar de aparcamiento de vehículos.

b) Redes de baja tensión: Serán subterráneas y se calcularán, dimensionarán e instalarán cumpliendo las normativas vigentes de la Administración correspondiente y Compañía suministradora del servicio.

Artículo 91.- Alumbrado público.

Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) El alumbrado público deberá contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado para los distintos usos. Sus componentes visibles armonizarán con las características de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos serán los siguientes: Nivel mínimo de iluminación de 12 lux en viales, y 8 lux en zonas verdes y áreas peatonales y Factor de uniformidad mínimo: 0,25.

b) Los puntos de luz se situarán sobre báculos o columnas, dispuestos en las aceras cuando el ancho de estas lo permita y sobre brazo mural en los demás casos. En áreas peatonales y zonas verdes se dispondrán preferentemente sobre postes.

c) Las luminarias serán las adecuadas para cada zona.

d) Las redes de distribución serán subterráneas, contando con arquetas de derivación y conexión. Su trazado seguirá el de las aceras y se preverá la instalación de un sistema reductor de consumo.

e) La ubicación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen molestias al ciudadano para transitar.

f) La instalación satisfará las exigencias del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, así como las demás normativas vigentes que le sean de aplicación.

Artículo 92.- Red Telefónica.

Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) Se dispondrá preferentemente bajo las aceras y a 50 cm. de profundidad mínima. En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm de profundidad.

b) La instalación cumplirá con las normas vigentes de la Administración correspondiente y de la Compañía suministradora del servicio.

Artículo 93.- Jardinería.

Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) Las zonas verdes de uso público y los parterres y alcorques en viales, se ajardinarán con arbolado y arbustos de especies autóctonas de la zona y de tratamiento del suelo fácil y de económica conservación.

b) En el diseño de la zona verde se evitará el trazado lineal, prefiriéndose la adaptación a la topografía del

terreno. Se deberá jugar con la altura de las plantaciones para acentuar los desniveles del terreno.

Por lo demás el diseño será libre.

Artículo 94.- Mobiliario urbano.

Los elementos que se proyecten como integrantes del mobiliario urbano, deberán ser del tipo aceptado por el Ayuntamiento.

2.- Título primero: Régimen Urbanístico General.

2.6.- Capítulo I.6.- Régimen de calificación pormenorizada del suelo.

Artículo 95.- Definición del régimen de calificación pormenorizada aplicable

El Área Urbanística «Los Lisos Centro» queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación establecida en los Planos de proyecto.

Artículo 96.- Sistematización de la zonificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada se ajustará a las siguientes tipologías.

R. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

R.U: Residencial unifamiliar sobre parcela.

R.A: Residencial en altura.

T. PARCELAS DE USO TERCARIO

T.C: Uso Terciario Comercial.

T.I: Uso Deportivo.

T.C. Uso Terciario Centro Social

V.L SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD

Aceras y viales peatonales.

Viales de circulación rodada.

Aparcamiento anejo a viales.

V. ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

V.S.G: Espacios verdes del Sistema General.

V.S.L: Espacios verdes locales.

Artículo 97.- Régimen de edificación dominio y uso de las zonas de uso pormenorizado.

R. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

R.U: Viviendas unifamiliares.

R.A: Bloques de vivienda en altura.

R.U. VIVIENDA UNIFAMILIAR SOBRE PARCELA

1. Régimen de edificación:

- La tipología edificatoria básica estará constituida por construcciones unifamiliares de una o dos alturas, edificadas sobre parcela privada.

unifamiliares de una o dos alturas, edificadas sobre parcela privada.

- El perfil edificable máximo será de 9 m., con dos alturas y salida a cubierta. Se admiten sótanos o semisótanos.

2. Régimen de dominio:

El dominio de las parcelas edificadas de acuerdo con esta tipología será privado.

3. Régimen de uso:

Además del uso prioritario de vivienda se admiten usos asimilables al uso prioritario, como garaje o guarda de vehículos y los señalados con carácter general en la Sección II.15 de las presentes Ordenanzas.

R.A. VIVIENDA EN ALTURA

1. Régimen de edificación:

La tipología edificatoria básica estará constituida por locales de vivienda agrupadas horizontalmente, formando bloques de varias alturas en ordenación abierta con o sin patio.

El perfil edificable máximo sobre rasante será el indicado en las Normas Particulares para las parcelas edificables.

Además de las plantas útiles establecidas se admitirán sótanos y semisótanos en la forma definida en el presente proyecto.

La definición del régimen de edificación de los «Bloques de vivienda en altura» se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.1 de las presentes Ordenanzas.

2. Régimen de dominio:

El dominio de las parcelas calificadas de acuerdo con esta tipología de zonificación pormenorizada, será privado.

El uso de vivienda se desarrollará prioritariamente en pisos en altura quedando permitido de manera general el uso de vivienda en plantas bajas.

En general, se admitirán además, usos anejos y usos asimilables al uso prioritario de vivienda.

Además de los usos señalados en el párrafo anterior, en las parcelas de «Bloques de vivienda en altura» se establece la tolerancia de implantación, regulada de forma expresa para cada parcela en el presente proyecto, de los usos siguientes:

Equipamiento comercial (en bajos).

Equipamiento social.

Centros de infraestructuras de servicios urbanos.

Garajes.

Usos de circulación y estancia peatonal de carácter público (acceso libre).

El «equipamiento comercial» y «social» se localizará exclusivamente en semisótano, planta baja o entreplanta, salvo que, eventualmente y por sus características específicas resulte asimilable al uso de «vivienda familiar».

Los garajes se situarán exclusivamente en sótano, semisótano y planta baja, si bien los elementos de acceso podrán ocupar superficies de planta baja en todos los casos.

Este régimen general se completa a través de las especificaciones de detalle contenidas en la Sección II.1.5 de las presentes Ordenanzas.

T.C. PARCELA DE USO TERCIARIO COMERCIAL

1.- Régimen de edificación:

Regulada en el Capítulo II.2 de las presentes Ordenanzas.

2.- Régimen de dominio: Dominio privado

3.- Régimen de uso urbanístico:

El uso genérico será el uso comercial, con el planteamiento de centro comercial urbano. Dentro de este uso genérico tendrán cabida todos aquellos usos complementarios, de ubicación usual en centros comerciales de este tipo, tales como cafeterías, restaurantes, usos recreativos (cines), y toda la gama de comercio en todas sus modalidades (fresco, seco, textil, electrodomésticos, etc.).

Quedan excluidos los usos industriales y residenciales.

Se admiten así mismo los usos de servicios complementarios, tales como áreas de carga y descarga, aparcamientos, etc.

V.L. SISTEMA LOCAL DE VIALIDADAceras y viales peatonales

1. Régimen de edificación:

- No se autoriza. Se permite, sin embargo, la implantación en subsuelo de elementos de las redes de infraestructuras de servicios de carácter público, y las construcciones provisionales con destino a servicios públicos y otros usos tolerados. Se prohíbe expresamente la implantación de infraestructuras de servicio de carácter privado.

2. Régimen de dominio:

- Público (Ayuntamiento)

3. Régimen de uso urbanístico:

- Circulación peatonal y estancia. Acceso libre. Se toleran asimismo usos de servicio público y la venta directa al público, prensa, tabacos, etc.

Vías de circulación rodada

4. Régimen de edificación:

- En subsuelo, en la forma señalada en los planos de proyecto.

5. Régimen de dominio: Dominio público.

6. Régimen de uso urbanístico:

- Circulación rodada. Acceso libre.

V. ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

7. Régimen de edificación: No se autoriza, salvo elementos de servicio y conservación de las áreas de parque.

8. Régimen de dominio: Dominio público.

9. Régimen de uso: Circulación peatonal prioritaria. Acceso libre.

Artículo 98.- Proyecto de Urbanización.

Las obras de urbanización previstas en el presente proyecto, se ejecutarán a través de un proyecto de trazado de infraestructuras de urbanización, y de otros proyectos de urbanización relacionados con las diversas fases de urbanización contenidas en el Plan de Etapas.

3.- Título Segundo: Ordenanzas de edificación, dominio y uso para las parcelas edificables

3.1. Capítulo II.1. Ordenanzas para las parcelas de uso residencial.

II.1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR RESIDENCIAL. Edificación Abierta Intensiva

Tipo parcelas	Tipo edificación	Superficie vivienda	Altura máxima	Régimen vivienda
Tipo "A"	R.U.	134 m ²	PB + I	Vivienda libre
Tipo "B"	R.U.	125 m ²	PB + I	Vivienda libre
Tipo "C"	R.U.	148,50 m ²	PB + I	Vivienda libre

II.1.2. VIVIENDA MULTIFAMILIAR

a) Vivienda VPO

	Altura	Nº viv. Edif..	Superficie construida	Nº edificios	Total superficie	Total vivienda
D-VPO	PB+IV+A	12	1.420,8 m ²	6	8.524 m ²	72
D.2-VPO	PB+II	6	710,40 m ²	1	710 m ²	6
TOTAL VPO					9.234 m²	78

b) Vivienda libre

	Altura	Nº viv. Edif..	Superficie construida	Nº bloques	Total superficie	Total vivienda
D-1-libre	PB+II	12	1.500 m ²	8	18.000 m ²	144
D-2-libre	PB+II	6	750 m ²	3	2.250 m ²	18
D-3-libre	PB+II	18	2.250 m ²	4	9.000 m ²	72
TOTAL LIBRE					29.250 m²	234

En relación a los 1.847 m² utilizables procedentes del 50% de la superficie destinada a viviendas de Protección Oficial, las viviendas unifamiliares podrían incrementar su superficie en 4,5 m² por vivienda, o caso de no utilizarse ser repartida entre las viviendas en altura mediante justificación a incluir en el proyecto de ejecución.

II.1.1.1.- Unifamiliar Residencial. Edificación Abierta Intensiva. Tipo A**Ordenación:**

Edificación abierta.

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

Volumen:

Parcela tipo: 200 m² (variable según ordenación)

Edificabilidad: 134 m² construidos. El aprovechamiento construido bajo cubierta computará íntegramente a partir de los dos ml (2.00 ml) de altura libre interior.

Fachada mínima: 9 ml.

Ocupación máxima: 60%.

Altura máxima: II - 7 m + bajocubierta.

Altura mínima: Una planta menos.

Separ. linde. de calle: 3 m. Caso de construirse garajes, podrán estar en línea de fachada.

Se admite el no retranqueo a lindero de calles laterales.

En las manzanas de aplicación de la ordenanza, las calles laterales son las opuestas de menor longitud de fachada.

Vuelos	Vuelos según ancho de calle:
Mayor de 6 y menor de 8 m	0,60 m
Mayor de 8 y menor de 10 m	0,80 m
Mayor de 10	1,00 m

Longitud máx. vuelos cerrados sobre el espacio exterior el 60% de la longitud de fachada

Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas.

No se permitirán vuelos sobre los espacios de uso público en las fachadas laterales.

Aparcamientos: 1 plaza por parcela

Usos:

Uso preferente: Residencial

Usos prohibidos:

Industrial en 1.^a categoría y 2.^a.

Comercial en categoría 1.^a.

Salas de reunión en categoría 1.^a

Espectáculos en categoría 2.^a y 3.^a.

Religioso en categoría 5.^a.

Deportivo en categoría 3.^a.

Estética:

Normas generales estéticas

II.1.1.2.- Unifamiliar residencial. Edificación Abierta Intensiva. Tipo B.

Ordenación:

Edificación abierta.

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

Volumen:

Parcela tipo: 130 m² (variable según la ordenación)

Edificabilidad max.: 125 m². El aprovechamiento construido bajo cubierta computará íntegramente a partir de los dos ml (2.00 ml) de altura libre interior.

Fachada mínima: 5 ml

Ocupación: 70%

Altura máxima: II - 7 m + bajocubierta

Altura mínima: Una planta menos.

Separ. linde. de calle: 3 m. El garaje podrá disponerse en línea de fachada sin retranqueo. Se admite el no retranqueo a lindero de calles laterales. En las manzanas de aplicación de la ordenanza, las calles laterales son las opuestas de menor longitud de fachada.

Vuelos	Vuelos según ancho de calle:
Menor de 4 m	0,20 m
Mayor de 4 y menor de 6 m	0,40 m
Mayor de 6 y menor de 8 m	0,60 m
Mayor de 8 y menor de 10 m	0,80 m
Mayor de 10	1,00 m

Longitud máx. vuelos cerrados el 60% de la longitud de fachada.

Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas.

No se permitirán vuelos sobre los espacios de uso público en las fachadas laterales.

Aparcamientos: 1 plaza por parcela.

Usos:

Uso preferente: Residencial

Usos prohibidos:

Industrial en 1.^a categoría y 2.^a.

Comercial en categoría 1.^a.

Salas de reunión en categoría 1.^a

Espectáculos en categoría 2.^a y 3.^a.

Religioso en categoría 5.^a.

Deportivo en categoría 3.^a.

Estética:

Normas generales estéticas

II.1.1.3.- Unifamiliar Residencial. Edificación Abierta Intensiva. Tipo C

Ordenación:

Edificación abierta.

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

Volumen:

Parcela tipo: 275 m² (variable según la ordenación)

Fachada mínima: 9 ml

Edificabilidad: 148,50 m²/const.

Ocupación: 60%

Altura máxima: II - 7 m

Altura mínima: Una planta menos.

Separ. linde. de calle: 3 m. El garaje podrá disponerse sin retranqueos en línea de fachada.

Se admite el no retranqueo a lindero de calles laterales. En las manzanas de aplicación de la ordenanza, las calles laterales son las opuestas de menor longitud de fachada.

Vuelos	Vuelos según ancho de calle:
Mayor de 4 y menor de 6 m	0,40 m
Mayor de 6 y menor de 8 m	0,60 m
Mayor de 8 y menor de 10 m	0,80 m
Mayor de 10	1,00 m

Longitud máx. vuelos cerrados el 60% de la longitud de fachada

Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas.

No se permitirán vuelos sobre los espacios de uso público en las fachadas laterales.

Aparcamientos: 1 plaza por parcela.

Usos:

Uso preferente: Residencial

Usos prohibidos:

Industrial en 1.^a categoría y 2.^a.
 Comercial en categoría 1.^a.
 Salas de reunión en categoría 1.^a.
 Espectáculos en categoría 2.^a y 3.^a.
 Religioso en categoría 5.^a.
 Deportivo en categoría 3.^a.

Estética:

Normas generales estéticas

II.1.2.1.- Multifamiliar. Vivienda Libre.**Ordenación:**

Edificación abierta. Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

Volumen:

Parcela mínima: la indicada en los planos de ordenación.

Edificabilidad máx.: la recogida en los cuadros de ordenación. 125 m²/viv.

Altura máxima: B + II (vivienda libre)

Altura mínima: Una planta menos.

Separ. linde. de calle: 3 m., excepto el semisótano que podrá avanzar hasta el límite de parcela. Se admite el no retranqueo a lindero de calles laterales. En las manzanas de aplicación de la ordenanza, las calles laterales son las opuestas de menor longitud de fachada.

Vuelos	Vuelos según ancho de calle:
Mayor de 4 y menor de 6 m	0,40 m
Mayor de 6 y menor de 8 m	0,60 m
Mayor de 8 y menor de 10 m	0,80 m
Mayor de 10	1,00 m

Longitud máx. vuelos cerrados el 60% de la longitud de fachada.

Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas

Áticos: Se regularán por la Norma 11 y el Artículo 7 de las Ordenanzas Generales del PGOU de Abarán

Aparcamientos: Las plazas mínimas señaladas para cada parcela en el plano de aparcamientos

Usos:

Uso preferente Residencial colectivo.

Usos prohibidos Industrial en 1.^a categoría y 2.^a Comercial en categoría 1.^a Salas de reunión en categoría 1.^a Espectáculos en categoría 2.^a y 3.^a Religioso en categoría 5.^a Deportivo en categoría 3.^a.

Estética:

Normas generales estéticas.

II.1.2.2.- Multifamiliar. VPO.**Ordenación:**

Edificación abierta. Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

Volumen:

Parcela mínima: la indicada en los planos de ordenación.

Edificabilidad máx: la recogida en los cuadros de ordenación. 118,40 m²/viv.

Altura máxima: B + IV + ático (VPO)

Altura mínima: Una planta menos.

Separ. linde. de calle: 3 m., excepto el semisótano que podrá avanzar hasta el límite de parcela. Se admite el no retranqueo a lindero de calles laterales. En las manzanas de aplicación de la ordenanza, las calles laterales son las opuestas de menor longitud de fachada.

Vuelos	Vuelos según ancho de calle:
Mayor de 4 y menor de 6 m	0,40 m
Mayor de 6 y menor de 8 m	0,60 m
Mayor de 8 y menor de 10 m	0,80 m
Mayor de 10	1,00 m

Longitud máx. vuelos cerrados el 60% de la longitud de fachada.

Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas.

Áticos: Se regularán por la Norma 11 y el artículo 7 de las Ordenanzas Generales del PGOU de Abarán.

Aparcamientos: Las plazas mínimas señaladas para cada parcela en el plano de aparcamientos

Usos:

Uso preferente: Residencial colectivo. Se admite el uso residencial en bajocubierta.

Usos prohibidos: Industrial en 1.^a categoría y 2.^a Comercial en categoría 1.^a Salas de reunión en categoría 1.^a Espectáculos en categoría 2.^a y 3.^a Religioso en categoría 5.^a Deportivo en categoría 3.^a.

Estética:

Normas generales estéticas.

Condiciones de dominio: Las «Parcelas de uso residencial» serán objeto de dominio privado en la totalidad de su ámbito, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

3.- Título segundo: Ordenanzas de edificación, dominio y uso para las parcelas edificables**3.2 Capítulo II.2. Ordenanzas para las parcelas de Equipamientos y Sistemas Locales.****II.2.1.- Equipamiento. Edificación Abierta.****Ordenación:**

Edificación abierta

Alineaciones y rasantes de linderos señalados en planos.

Ordenación detallada mediante Proyecto específico

Volumen:

La distribución de volúmenes dentro de la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

Altura máxima: 10 m y III plantas de altura.

Ocupación Máxima: 60%.

Retranqueos: A parcelas colindantes 6 m.

Vuelos: No se admitirán vuelos sobre ocupación máxima.

Aparcamientos: 1 plaza por c/100 m² vinculados a la edificación.

Usos:

Uso preferente:

- Administrativo
- Socio-Cultural
- Religioso
- Educativo
- Sanitario
- Deportivo

Usos prohibidos: Residencial, excepto el relacionado con el equipamiento.

Garaje aparcamiento en categoría 1.^a y 2.^a.

Comercial, excepto mercado público.

Industrial.

Salas de reunión.

Estética:

Normas generales estéticas.

II.2.2.- Espacios libres. Casco.**Ordenación:**

Áreas delimitadas en planos

Ordenación detallada mediante Proyecto específico

Volumen:

No se permite la edificación salvo, aseos y pequeños kioscos al servicio público.

Altura máxima: I planta/3m

Ocupación Máxima: Kioscos - 9 m²

Aseos - 20 m²

Usos:

Uso preferente: Espacios libres, jardines y parques de uso y dominio público, juego de niños.

Usos tolerados: Usos de servicios públicos: Aseos, Miradores, Fuentes y Kioscos

Usos prohibidos: Todos los demás

Estética:

Tratamiento adecuado de jardinería, preferencia a la plantación de arbolado.

II.2.3.- Espacios libres. Exterior.**Ordenación:**

Áreas delimitadas en planos

Ordenación mediante Proyecto específico

Volumen:

No se permite la edificación, salvo construcciones de carácter auxiliar para servicios públicos, que se ajustarán a las siguientes condiciones:

No se admitirán en zonas menores de 1000 m²

Altura máxima: I planta/4m.

Ocupación Máxima: 5%

Usos:

Uso preferente: Espacios libres de uso y dominio público, jardines, parques, juegos de niños, áreas peatonales.

Usos tolerados: Usos de servicios públicos. Aseos, Miradores, Fuentes y Kioscos

Usos prohibidos: Todos los demás

Estética:

Tratamiento adecuado de jardinería, preferencia a la plantación de arbolado

II.2.4.- Espacios libres: Privados.**Ordenación:**

Áreas delimitadas en planos

Ordenación detallada mediante Proyecto específico.

Volumen:

No se permite la edificación sobre rasante ni sus vuelos sobre él. Podrá ocuparse en subsuelo, con uso de garaje colectivo.

Usos:

Uso preferente: Espacios libres de uso y dominio privado, jardines y superficies duras.

Usos prohibidos: Todos los demás

Estética:

Tratamiento adecuado de jardinería, con preferencia a la plantación de arbolado en zona verde señalado en los planos.

Tratamiento de pavimentos peatonales o de coexistencia con arbolado en calles privadas.

II.2.5.- Servicios públicos. Urbanos.**Ordenación:**

Áreas delimitadas en planos

Volumen:

El ocupado por la caseta e instalación de servicio que se precise.

Altura máxima: I planta/ 3m

Usos:

Uso preferente: Casetas para el servicio público (centro de transformación, cuadros de mando para alumbrado público, etc.).

Usos prohibidos: Todos los demás

Estética:

Tratamiento adecuado con el entorno. Las casetas de los transformadores se pintarán para que queden integrados en el entorno, y los centros de mando para el alumbrado público se diseñarán conforme a las

zonas adyacentes en que hayan de integrarse. Junto a zonas verdes, tendrán cubierta y estarán pintados.

3.- Título Segundo: Ordenanzas de Edificación, Dominio y Uso Para las parcelas edificables.

3.3 Capítulo II.3. Ordenanzas para las parcelas de Sistemas Generales

II.3.1.- Viario.

Comprende las áreas delimitadas para la protección de la infraestructura viaria (viaria y ferroviaria), tanto de autovías, carreteras, caminos, ferrocarriles y vías pecuarias. Cualquier edificación, obra, instalación o plantación en los márgenes del Sistema Viario deberá ajustarse a lo establecido en:

a) La Ley 25/88 de Carreteras y su Reglamento (RD 1812/94), para las carreteras estatales.

b) La Ley 9/90 de 27 de Agosto de «Carreteras de la Región de Murcia», para las carreteras autonómicas.

c) Orden de 16 de diciembre de 1.997, por lo que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

d) La Ley de Ordenación de Transportes Terrestres, de 30 de julio de 1987, y su Reglamento (RD 1211/1990), para los ferrocarriles.

e) La Ley 3/95 de Vías Pecuarias, para las vías pecuarias.

f) Las ordenanzas municipales, si las hubiere, o el presente Plan, para la red de caminos municipal.

Se establece la siguiente distancia no edificable según la categoría de la vía:

Red viaria: Distancias Organismo competente

Estatal 50 m (autopistas, autovías y vías rápidas) y 25 m en el resto de las carreteras. Desde la arista exterior de la calzada. Estado (Demarcación de Carreteras)

Autonómica 25 m (en las de Primer y Segundo Niveles) y 18 m en el resto. 100 m en variantes o carreteras de circunvalación. A determinar por la Consejería, en zonas urbanas. Comunidad Autónoma (Dirección General de Carreteras).

Ferroviaria 20 m desde la arista exterior de la explanación. RENFE

Local: 15 m desde el eje. Ayuntamiento

Sendas*: 5 m desde el eje. Ayuntamiento

Vías pecuarias Según relación que se adjunta Comunidad Autónoma.

* Camino público o común de acceso a varias fincas, de ancho menor de 2,50 m.

II.3.2.- Abastecimiento de agua.

1. Las instalaciones se adaptarán a la normativa específica de la Mancomunidad de Canales del Taibilla y del MF.

2. Instrucción para la Redacción de Proyecto de Abastecimiento del MOP (12-julio-1975) Ordenanzas Municipales y Reglamentos del Servicio, si las hubiere.

3. Normas para la redacción de Proyecto de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones MOP – 1977.

II.3.3.- Saneamiento y depuración.

1. Áreas delimitadas para protección de las Redes de Saneamiento y Estaciones depuradoras, y para el vertido y tratamiento de residuos sólidos. Se establece la siguiente banda de protección, no edificable de 8 m (4m a eje) para los colectores generales.

2. Los vertidos a la red de saneamiento Municipal se ajustarán a las condiciones establecidas por la ordenanza de «vertidos no domésticos a la red de alcantarillado» y, en su ausencia, el decreto 16/1999 sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado; y el reglamento del Servicio, si lo hubiere.

3. Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones, M. O. P./ 1.977.

II.3.4.- Electrificación.

1. Áreas delimitadas para protección de las Redes de Aéreas y Subterráneas de Electricidad y Estaciones Transformadoras.

2. Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la Legislación Específica del Ministerio de Industria, teniendo en cuenta las normas particulares y de normalización de la Compañía Suministradora.

3. En el suelo urbano los C. T. se situarán en los espacios previstos a tal fin. Excepcionalmente, cuando se demuestre la imposibilidad de ubicarlos en estos espacios o en suelo de titularidad privada, se podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público, si que ello suponga alteración en la titularidad de los terrenos. Se situarán, preferentemente, subterráneos.

4. Legislación:

a) Ley de servidumbre de líneas Eléctricas de 20-octubre-1966, Ley 18 de marzo de 1966

b) Instrucción y reglamento de Alta Tensión de 28-nov-1968. M. I.

c) Reglamento electrotécnico de baja tensión. D.2413/73. M. I.

d) Reglamento de Expropiación Forzosa para Instalaciones Eléctricas de 20-oct.-1966

5. Queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de las establecidas en el PGOM. municipal.

II.3.5.- Espacios Libres.

1. Comprende las áreas destinadas a Parques Públicos y Zonas Verdes formando parte de la estructura orgánica del territorio.

2. Las condiciones de ordenación, edificación, usos y estética serán las señaladas para las zonas 4 de espacios libres (4a, 4b) según su situación urbanística.

3. Se ordenarán mediante Planes y Proyectos Especiales, que tratarán de manera específica la jardinería y arbolado.

II.3.6.- Equipamientos.

1. Áreas destinadas a Equipamiento comunitario de carácter general, formando parte de la estructura orgánica del territorio.

2. Las condiciones de ordenación, edificación, usos y estética serán las señaladas para las zonas 3 de equipamientos (3a, 3b) según su situación urbanística, con las siguientes determinaciones:

- a) El uso administrativo se limita al de oficinas que den un servicio público oficial.
- b) Se prohíben los usos: hotelero y de espectáculos.

4.- Título Tercero: Gestión

Artículo 98.- Sistema de Gestión.

El presente Plan Parcial se gestionará mediante el Sistema de Compensación, según la regulación de la legislación vigente en el momento de su aprobación.

1. Descripción General del proceso de ejecución y responsabilidades de financiación

La amplitud y extensión del Área de Los Lisos Centro, y el gran número de viviendas proyectadas requiere un escalonamiento en el tiempo como forma de garantizar no solo su construcción integral, sino también la coherencia en el proceso constructivo, de forma que cada unidad se perciba como un área terminada.

Con este criterio se han establecido un total de nueve etapas de construcción a ejecutar

escalonadamente en el tiempo a la vez que se garantiza la necesaria coherencia de las diferentes fases entre sí. Para ello se establece la redacción de un anteproyecto de trazado de la totalidad del área de Los Lisos Centro, que comprenda el anteproyecto de todas las redes; tanto de vialidad como de infraestructuras. A este proyecto habrán de adaptarse los diferentes proyectos de ejecución de la urbanización, que podrán redactarse por fases.

La ejecución de las obras de urbanización, tanto las exteriores como las interiores de Los Lisos Centro, le corresponde al agente urbanizador. No así las propias de las parcelas de servicio y dotaciones, que serán cedidas al Ayuntamiento una vez terminada la urbanización.

2. Sistema de gestión.

Para el desarrollo de este sector, se establece el Sistema de Compensación, siendo la promoción privada.

Hay que señalar que 27,16 Ha. del suelo del sector (98,40%) pertenece a un propietario único la sociedad GESTION PATRIMONIAL GOROSTIZA S.L., lo que facilita en gran medida su promoción

Esta sociedad cede todos sus derechos y obligaciones urbanísticas a la sociedad «Promotora Arboleda de Los Lisos, SL» la cual se constituye en agente urbanizador para promover y ejecutar el desarrollo del sector «Los Lisos Centro».

3. Fases de ejecución (Plan de Etapas).

Para el desarrollo del sector se dibuja en planos un total de nueve fases de ejecución, que incluyen las cesiones de las parcelas de dotaciones. En el siguiente cuadro se señalan las diferentes fases y su relación con las cesiones efectuadas por el Plan Parcial, y su correspondencia con las cesiones primarias del Reglamento de Planeamiento.

FASE	Superficie	Nº viviendas..	DOTACIONES SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO				DOTACIONES REALES SEGÚN P.P.	
			EQUIPAMIENTO				Zonas verdes	Equipamiento
			Zonas verdes 21 m ²	Comercial 2 m ²	Resto 22 m ² /viv	Total cesiones		
1ª FASE	10.692 m ²	Tipo A – 63 Tipo B – 18 81	1.701 m ²	162 m ²	1.782 m ²	3.483 m ²	J.10 = 630 m ² J.12 = 1.799 m ² 2.429 m ²	S.1 – 13.704 m ²
2ª FASE	11.548 m ²	Tipo A – 47 Tipo B – 6 Tipo D libre – 36 89	1.869 m ² 3.570 m ²	178 m ² 340 m ²	1.958 m ² 3.740 m ²	3.827 m ²	Sistema local zonas verdes 2.985 S.6. – 3.646 9.060 m ²	Equipamiento Comercial S.2. – 7.034 m ²
3ª FASE	9.191 m ²	Tipo A – 30 Tipo B – 6 Tipo D libre – 24 Tipo D-VPO 12 72	1.512 m ² 5.082 m ²	144 m ² 484 m ²	1.584 m ² 5.324 m ²	3.096 m ²	Sistema local zonas verdes I = 3.015 S.6. – 2.586 8.616 17.676 m ²	20.738 m ²
4ª FASE	14.093 m ²	Tipo A – 33 Tipo B – 6 Tipo D libre – 60 Tipo D-VPO 12 111	2.331 m ² 7.413 m ²	222 m ² 706 m ²	2.442 m ² 7.766 m ²	4.773 m ²	Sistema General de zonas verdes = 12.386 Sistema local 1.106 31.168 m ²	20.738 m ²
5ª FASE	6.853 m ²	Tipo B – 18 Tipo C – 31 49	1.029 m ² 8.442 m ²	98 m ² 804 m ²	1.078 m ² 8.844 m ²	2.107 m ²		20.738 m ²
6ª FASE	5.986 m ²	Tipo B – 17 Tipo C – 26 43	903 m ² 9.345 m ²	86 m ² 890 m ²	946 m ² 9.790 m ²	1.849 m ² 19.135 m ²		EQ = 3.884 24.622 m ²
7ª FASE	11.768 m ²	Tipo A – 17 Tipo B – 14 Tipo C – 8 Tipo D-VPO 30 Tipo D-libre 24 93	1.953 m ² 11.298 m ²	186 m ² 1.076 m ²	2.046 m ² 11.836 m ²		Zona verde local = 5.523 36.691 m ²	20.738 m ²
8ª FASE	6.750 m ²	Tipo A – Tipo B – 8 Tipo C – 14 Tipo D-VPO 12 Tipo D-libre 18 52	1.092 m ² 12.390 m ²	104 m ² 1.180 m ²	1.144 m ² 12.980 m ²		Zona verde local = 2.776 39.467 m ²	45.360 m ²
9ª FASE	16.149 m ²	Tipo A – 7 Tipo B – 11 Tipo C – 23 Tipo D libre – 72 Tipo D-VPO 12	2.625 m ²	250 m ²	2.750 m ²		Zona verde local = 5.961	Parcela 2.999 S.1 EQ – 12.898 m ² S.5 EQ – 5.558 m ²
		125	15.015 m ²	1.430 m ²	15.730 m ²		45.428 m ²	63.816 m ²

En el cuadro se describen las fases de ejecución mediante los datos de superficie y número de viviendas de cada tipo. El cuadro comprende también las cesiones para zonas verdes y dotaciones a realizar en cada fase. Relaciona además el escalonamiento de las cesiones, con los estándares mínimos del Reglamento de Planeamiento. De su análisis se deduce el cumplimiento de la determinación del Artículo 62.3, y 52 del Reglamento de Planeamiento.

Para diseñar un desarrollo en el tiempo, cada etapa podrá construirse en un periodo máximo de tres años contados a partir de la fecha de aprobación del primer proyecto de urbanización correspondiente a dicha etapa, hasta la fecha de concesión de la habitabilidad de la última vivienda de dicha etapa.

En el momento de finalización de cada etapa, tras la concesión de la habitabilidad de la última vivienda, deberá haberse solicitado la licencia de construcción de la etapa siguiente de urbanización. Dentro de los tres años de cada etapa, la promotora podrá construir las viviendas en diversas fases, siempre que no se rebase el periodo máximo.

Estos plazos se entienden siempre como plazos máximos. Los periodos reales vendrán determinados por la demanda del mercado de viviendas en la zona; podrá por tanto reducirse el plazo de cada fase, o abordar la ejecución de varias fases o etapas a la vez.

Para el desarrollo de la primera fase, el agente urbanizador se compromete a presentar los proyectos de urbanización y edificación de las primeras viviendas dentro del plazo de seis meses a partir de la publicación en el BORM de la aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación del sector Los Lisos Centro.

Con la ejecución de la fase 9 se considerarán completadas las obras de urbanización del sector «Los Lisos Centro» debiendo ser éstas recepcionadas por el Ayuntamiento. Hasta este momento, tanto las obras de urbanización interior como las de conexión a los Sistemas Generales serán de titularidad del Agente urbanizador, que se constituye en entidad urbanística de conservación, haciéndose por tanto cargo de las obras de mantenimiento y mejora hasta su recepción Municipal.

4. Parcela mínima de edificación.

Con el objetivo de asegurar la ejecución completa de cada una de las fases y, a los efectos de definir la parcela mínima edificable, ésta será en cada Fase la correspondiente al número máximo de viviendas edificables, quedando por tanto como sigue:

- 1.ª FASE 81 viviendas.
- 2.ª FASE 89 viviendas.
- 3.ª FASE 72 viviendas.
- 4.ª FASE 111 viviendas.
- 5.ª FASE 49 viviendas.

- 6.ª FASE 43 viviendas.
- 7.ª FASE 93 viviendas.
- 8.ª FASE 52 viviendas.
- 9.ª FASE 125 viviendas.

TOTAL 715 viviendas

Abarán, a veintiuno de octubre de dos mil cinco.—
El Alcalde.

Alhama de Murcia

13266 Anuncio para la licitación de contratos de obras

1. Entidad adjudicadora.

Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia Sección de Obras.

Expediente: 17-05

2. Objeto del contrato y presupuesto de licitación (IVA incluido).

«Urbanización de la Unidad de Actuación La Guardería» Presupuesto: 972.917,64 euros.

3. Plazos de ejecución.

Seis meses.

4. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.

Tramitación: Urgente.

Procedimiento: Abierto.

Forma: Subasta.

5. Garantías.

Provisional: 2% del precio de licitación.

Definitiva: 4 % del precio de adjudicación.

6. Clasificación del contrato.

Grupo A - Subgrupos 2 - categoría b.

Grupo E - Subgrupos 1 - categoría c.

Grupo G - Subgrupos 6 - categoría d.

Grupo I - Subgrupos 5 - categoría b.

7. Documentación e información.

Sección de Obras. Plaza Constitución, 1. C.P. 30840. Teléfono: 630000. Ext. 137.

Fax: 631662

En la página Web www.alhamademurcia.es.

En la Copistería Técnica Alhama C/ Tomás Moro, 6 Teléfono y Fax: 868 920279.

8. Presentación de ofertas.

Fecha límite de presentación: Hasta las 15,00 horas del día en que finalice el plazo de trece días