

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS

I N D I C E

TITULO I

DETERMINACIONES PRELIMINARES

- 1.1. Fundamento de estas Ordenanzas
- 1.2. Plan General. Plan Parcial. Ordenanza.
- 1.3. Documentos del Plan General
- 1.4. Definición de las unidades urbanísticas.

TITULO II

CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL SEGUN EL PLAN GENERAL

- 2.1. Clasificación.
- 2.2. Suelo urbano.
 - 2.2.1. Definición.
 - 2.2.2. Casco urbano.
 - 2.2.3. Clasificación del suelo urbano según su destino y ordenación.
- 2.3. Suelo de reserva urbana.
 - 2.3.1. Definición.
 - 2.3.2. Reserva Neta y Espacios Libres.
 - 2.3.3. Determinación de la Reserva Neta y Espacios Libres.
- 2.4. Suelo Rústico.
 - 2.4.1. Definición.
 - 2.4.2. Clasificación.

TITULO III

PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

- 3.1. Condiciones generales.
 - 3.1.1. Definiciones.
 - 3.1.2. Condiciones previas.
 - 3.1.3. Parcelas indivisibles.
 - 3.1.4. Inscripción en el Registro.
 - 3.1.5. Nulidad de las parcelaciones o reparcelaciones sin licencia.
 - 3.1.6. Unidad parcelable o reparcelable.

- 3.1.7. Iniciativa extramunicipal.
- 3.1.8. Reparcelación obligatoria.
- 3.1.9. Aprobación municipal.
- 3.1.10 Efectos de la aprobación.
- 3.2. Proyectos de parcelación
 - 3.2.1. Documentos.
 - 3.2.2. Trámites y aprobación.
- 3.3. Proyectos de reparcelación.
 - 3.3.1. Normas generales.
 - 3.3.2. Contenido y condiciones.
 - 3.3.3. Documentos.
 - 3.3.4. Trámites y aprobación.

TITULO IV

PROYECTOS DE URBANIZACION

- 4.1. Normas Generales.
 - 4.1.1. Definición.
 - 4.1.2. Documentos de los proyectos.
- 4.2. Normas a observar en las Obras o Servicios.
 - 4.2.1. Pavimentación de viales.
 - 4.2.2. Abastecimiento y distribución de agua potable.
 - 4.2.3. Evacuación de aguas y saneamiento.
 - 4.2.4. Servicio eléctrico.
 - 4.2.5. Plantaciones de arbolado y jardinería.

TITULO VREGULACION DEL SUELO RUSTICO

- 5.1. Suelo rústico normal.
 - 5.1.1. Definición.
 - 5.1.2. Condiciones de uso.
 - 5.1.3. Condiciones de volumen.
 - 5.1.4. Condiciones higiénicas.
 - 5.1.5. Condiciones estéticas.
 - 5.1.6. Condiciones de accesos y servicios.

- 5.2. Suelo rústico forestal
 - 5.2.1. Definición.
 - 5.2.2. Condiciones de uso.
 - 5.2.3. Condiciones de volúmen.
 - 5.2.4. Condiciones higiénicas.
 - 5.2.5. Condiciones estéticas.
 - 5.2.6. Condiciones de accesos y servicios.

- 5.3. Suelo de protección de comunicaciones.
 - 5.3.1. Definición.
 - 5.3.2. División.
 - 5.3.3. Condiciones de uso.
 - 5.3.4. Condiciones de volumen.
 - 5.3.5. Condiciones higiénicas.
 - 5.3.6. Condiciones estéticas.
 - 5.3.7. Condiciones de accesos y servicios.

TITULO VI

REGULACION DEL SUELO DE RESERVA URBANA

- 6.1. Reserva Neta.
 - 6.1.1. Definición.
- 6.2. Planes Parciales.
 - 6.2.1. Definición.
 - 6.2.2. Contenido.
 - 6.2.3. Documentación.
 - 6.2.4. Clasificación y Revisión.
- 6.3. Normas de Planeamiento.
 - 6.3.1. Para los de iniciativa privada.
 - 6.3.2. Extensión.
 - 6.3.3. Cesiones y reserva de terrenos.
 - 6.3.4. Ordenanzas y edificabilidad.
 - 6.3.5. Servicios sociales aproximados de la Unidad Vecinal.
 - 6.3.6. Servicios sociales aproximados del Barrio.
 - 6.3.7. Condiciones de los servicios urbanísticos.
- 6.4. Clasificación y características de las diferentes vías.
 - 6.4.1. Trazado viario.
 - 6.4.2. Sendas de peatones.
 - 6.4.3. Vías de tránsito rodado
- 6.5. Proyectos de Urbanización.

TITULO VIIREGULACION DEL SUELO URBANO

- 7.1. División en zonas.
 - 7.1.1. Clasificación.
- 7.2. Clasificación de las normas.
 - 7.2.1. División.
 - 7.2.2. Subdivisión.
- 7.3. Normas Generales de Volumen.
 - 7.3.1. Alineaciones oficiales.
 - 7.3.2. Rasantes oficiales.
 - 7.3.3. Alineaciones o rasantes actuales.
 - 7.3.4. Línea de fachada de un edificio.
 - 7.3.5. Retranqueo.
 - 7.3.6. Alineación interior o de patio de manzana.
 - 7.3.7. Altura de edificación.
 - 7.3.8. Medición de las alturas.
 - 7.3.9. Construcciones permitidas por encima de la altura.
 - 7.3.10. Muros de contigüidad.
 - 7.3.11. Sótanos y semisótanos.
 - 7.3.12. Edificabilidad.
 - 7.3.13. Superficie ocupada.
 - 7.3.14. Superficie máxima construida.

- 7.4. Normas generales para cada uso.
 - 7.4.1. Clasificación de los distintos usos.
 - 7.4.2. Vivienda.
 - 7.4.3. Garaje-aparcamiento.
 - 7.4.4. Talleres domésticos y de artesanía.
 - 7.4.5. Industria.
 - 7.4.6. Hotelero.
 - 7.4.7. Comercial.
 - 7.4.8. Oficinas.
 - 7.4.9. Espectáculos.
 - 7.4.10 Salas de reunión.
 - 7.4.11 Religioso.
 - 7.4.12 Cultural
 - 7.4.13 Deportivo
 - 7.4.14 Sanatorio
 - 7.4.15 Usos existentes.
- 7.5. Normas generales de estética.
 - 7.5.1. Licencias afectadas por exigencias estéticas.
 - 7.5.2. Extinción de licencias.
- 7.6. Condiciones específicas de zonas.

TITULO VIIITRAMITACION

- 8.1. Definición.
 - 8.1.1. Clasificación.
 - 8.1.2. Normas generales.
- 8.2. Información urbanística.
 - 8.2.1. Contenido.
- 8.3. Señalamiento de líneas correspondientes a los trazados en vigor o modificación de propiedades existentes.
 - 8.3.1. Clasificación.
- 8.4. Obtención de licencias para efectuar obras de nueva urbanización, establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
 - 8.4.1. Clasificación.
- 8.5. Obtención de licencias para obras de nueva edificación o modificación de la existente.
 - 8.5.1. Clasificación.
 - 8.5.2. Obras de nueva planta.
 - 8.5.2.1. Definición de solar.
 - 8.5.2.2. Solar edificable.
 - 8.5.2.3. Tramitación.
 - 8.5.3. Obras de reforma general o ampliación.
 - 8.5.4. Obras de instalación de industrias.
 - 8.5.5. Obras de reforma parcial y menores.
 - 8.5.6. Instalación de portadas comerciales, toldos y marquesinas.
 - 8.5.7. Obras de conservación de edificios, ruinas y demoliciones.
 - 8.5.8. Vallas.
 - 8.5.9. Obras abusivas.
 - 8.5.10. Caducidad de las licencias.

TITULO I

- 1.1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 9, apartado 2 d. de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, las presentes Normas Urbanísticas son aplicables tanto a la edificación en zonas urbanas como a las condiciones que han de regir en las rurales, y afectan a todos los terrenos del Término Municipal.
- 1.2. Dicho Plan es el documento básico que regula la utilización del suelo y la urbanización, edificación y uso de éste.

Para la constitución de derechos es necesario en todo caso la existencia o aprobación del Plan parcial y sus Ordenanzas correspondientes, que regula las condiciones específicas de la zona. Cuando no exista Plan Parcial, pero sí la Ordenanza específica de una zona determinada, ésta sustituye a aquél, a estos efectos.

- 1.3. El Plan General contiene la documentación que exige la Ley del Suelo. A efectos de estas Ordenanzas, obligan los documentos que de una manera auténtica quedan depositados en el Ayuntamiento. Cualquier persona podrá examinar dichos documentos libremente y obtener certificación de los extremos que le interesen, abonando la tasa establecida.
- 1.4. A los efectos de estas Ordenanzas cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa:

Unidad vecinal.- Es la unidad urbanística mínima aplicable para formular un Plan Parcial. Alberga una agrupación de familias cuyas más elementales necesidades de servicio se encuentran cubiertas. A título indicativo, su población se oscilará entre 4.000 y 6.000 habitantes.

Barrio.- Comprende, una agrupación de unidades vecinales con servicios de orden superior.

Zona de Ordenanza.- Se entenderá por tal la superficie continua o discontinua en que se aplique una Ordenanza determinada.

Sector de edificación.- Cualquier área de la población que reúna una uniformidad de características por los volúmenes o calidad o composición de su edificación.

Polígono.- La unidad de división convencional de superficie, delimitada sobre un plano, para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbana y para la realización de los planes.

De conformidad con lo previsto en el Art. 104 de la Ley del Suelo, la delimitación de superficie de un Polígono comprenderá, en general, varias manzanas y se basará en alguno de los motivos siguientes:

- a) Integrar un núcleo unitario de edificaciones y servicios.
- b) Ser homogéneas las características de edificación en todo el sector rodeado por otros de régimen distinto, y
- c) Existir iniciativa privada u oficial para su urbanización.

TITULO II

CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
SEGUN EL PLAN GENERAL

2.1. Clasificaciones.

A los efectos de la aplicación de estas Ordenanzas, el territorio del término municipal se clasifica en suelo urbano, de reserva urbana y rústico.

2.2. Suelo urbano.

2.2.1. Definición.- Suelo urbano es el que reúne alguna de las condiciones siguientes:

a) El comprendido en el perímetro que se define como casco urbano, conforme al art. 12 de la Ley de Regimen del suelo.

b) El que está urbanizado, entendiéndose como tal -con independencia de su calificación a efectos fiscales- el que está dotado cuando menos de pavimentación en calzadas, en-cintado de aceras, suministro de agua, saneamiento y alumbrado público.

c) El que, aún sin urbanizar se hallase enclavado en sectores para los que ya existiere aprobado Plan Parcial de Ordenación.

2.2.2. Casco urbano.- Dentro del suelo urbano se define como casco urbano el area o areas que comprenden los sectores urbanizados a medida que la construcción ocupa las dos terceras partes de la superficie edificable de cada polígono.

2.2.3. A su vez, el terreno de suelo urbano se clasifica, según su destino y ordenación, en la forma siguiente:

a) Viales destinados a circulación rodada, a la de peatones o ambas conjuntamente.

b) Parques y jardines.

c) Terrenos destinados a la edificación pública.

2.3. Suelo de reserva urbana.

2.3.1. Definición.- Constituirán el suelo de reserva urbana los terrenos comprendidos en el Plan General de Ordenación para ser urbanizados, y que no merezcan la calificación de suelo urbano.

2.3.2. En el suelo de reserva se distinguen:

a) La reserva neta, que comprende las superficies destinadas al desarrollo de las unidades vecinales y de las zonas diferenciadas de uso no residencial, con exclusión del sistema general de espacios libres y protección de las vías de tránsito de la red primaria de circulación rodada. Las reservas netas comprenden también no sólo las superficies edificables, sino los espacios libres interiores o marginales destinados a servicios públicos: deportes, circulación, jardines, parques, estacionamientos, zonas escolares, etc., propios de la unidad vecinal o barrio objeto del estudio.

b) Espacios libres generales de barrio comprendidos entre los límites de unidades vecinales o división de zonas de uso no residenciales, así como la red viaria general, sus protecciones verdes y los espacios destinados a enlaces o cruces a distinto nivel.

2.3.3. La reserva neta y los espacios libres se determinan en el proceso de planeamiento por los acuerdos en que se establezca una ordenación sin haberse redactado el correspondiente Plan Parcial y como trámite previo para su redacción.

2.4. Suelo rústico

2.4.1. Definición.- Suelo rústico es el formado por los terrenos que no fueron incluíbles en ninguno de los supuestos que definen el suelo urbano y el de reserva urbana (2.2.1 y 2.3.1).

2.4.2. El suelo rústico se clasifica en:

- a) Rústico normal.
- b) Forestal.
- c) De protección de comunicaciones.

TITULO III

PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

3.1. Condiciones generales

3.1.1. Definiciones

Parcelación es la división en dos o más parcelas del terreno que legalmente corresponde a una finca bjo un sólo lindero.

Reparcelación es la nueva división de un conjunto de terrenos procedentes de parcelaciones anteriores o fincas distintas, con modificación de linderos dentro de un contorno exterior definido claramente, para constituir nuevas parcelas independientes.

Parcelación urbanística es la división de terrenos en dos ó más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situado a distancia inferior a 100 metros del borde más próximo de la misma.

La reparcelación en zona de suelo rústico precisará licencia de acuerdo con las normas que la regulen y no podrá determinar la existencia de parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

3.1.2. En suelo urbano o de reserva urbana se requerirá como condición previa para su parcelación o reparcelación urbanística, la existencia de un Plan Parcial de ordenación legalmente aprobado o en su defecto, la Ordenanza específica de la zona, al cual deben ajustarse aquellas operaciones.

Toda parcelación o reparcelación promovida por iniciativa privada, quedará sujeta a licencia municipal.

3.1.3. Parcelas indivisibles.- Serán indivisibles:

1º. Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la determinada como mínima en el Plan General. Se exceptúan los siguientes casos:

a) Cuando el exceso sobre el mínimo se agrupe en la re-parcelación con otra parcela colindante que con esta agregación alcance la superficie mínima.

b) Cuando la parcela primitiva se divida en dos o más que se agreguen totalmente a otras colindantes en las mismas circunstancias.

Las operaciones de agregación tendrán que sustanciarse notarial y registralmente con simultaneidad a las de segregación o división.

2º. Los solares edificables con la edificabilidad mínima permitida por estas Ordenanzas en relación con su área cuando se edificase la correspondiente a toda ella, o aún siendo menor, cuando el exceso de terreno sea edificable independientemente, salvo que se agregue simultáneamente a parcela colindante para formar una nueva que lo sea.

En las Cédulas Urbanísticas que expida el Ayuntamiento se hará constar la condición de indivisible de las parcelas definidas en este artículo.

3.1.4. El Ayuntamiento al otorgar licencia de edificación sobre una parcela indivisible comprendida en el artículo anterior, comunicará simultáneamente la calificación de indivisible al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

3.1.5. En ningún caso se considerarán edificables ni se permitirá la edificación de las parcelas resultantes de una parcelación o reparcelación efectuada sin licencia municipal o con infracción de las disposiciones anteriores.

3.1.6. Unidad parcelable o reparcelable.- Deberá constituir el contenido de un polígono y afectar a la totalidad de su superficie. Sólo podrá incorporarse posteriormente alguna superficie exterior por quedar afecta a previsiones del Plan, con incorporación a espacios viales o zonas verdes exteriores que puedan considerarse dentro de la zona de influencia de la reparcelación. Podrá conservarse sin alteración, alguna parcela interior que constituya monumento de conservación obligada, o la propiedad de entidades o extranjeros, que legalmente hayan de respetarse.

La unidad de parcelación o reparcelación normal en el desarrollo urbanístico es la unidad vecinal incluida en el Plan Parcial. No obstante, pueden admitirse como unidades, las siguientes:

Toda la superficie afectada por el Plan.

La agrupación de polígonos debidamente fundamentada en alguna causa admitida por la Ley de Régimen del Suelo, con el fin de distribuir justamente entre los propietarios los beneficios y cargas derivados del planeamiento y urbanización.

Cada uno de los polígonos de uso uniforme en que puede dividirse el Plan Parcial.

Manzanas aisladas, cuando no sea necesaria la parcelación conjunta de mayor superficie o grupos de ellas.

Dos o más parcelas colindantes que pueden mejorar, dentro de Ordenanzas, sus condiciones de edificación desde los puntos de vista de su aprovechamiento económico, de las condiciones estéticas y sanitarias o del beneficio general de la ciudad.

- 3.1.7. Iniciativa extra-municipal.- Podrán promover la reparcelación cualquier entidad oficial o privada, o cualquier particular o agrupación de una u otros que sea propietaria, al menos, de una de las fincas que estén incluidas en la propuesta de parcelación o reparcelación, siempre que tenga la conformidad de un grupo de los restantes propietarios que representen, al menos el 50 por 100 del valor de la propiedad afectada. Este valor, en lo que respecta al suelo se calculará con aplicación estricta del Índice municipal de Valoraciones, de acuerdo con la situación de planeamiento anterior a la que se obtenga de la reparcelación, sin tener en cuenta la depreciación por la calificación de viales, zonas verdes o edificios públicos.

En las reparcelaciones correspondientes a la unidad parcelable de dos o más parcelas colindantes, bastará que se solicite por un propietario, siempre que exista algún beneficio para todos.

3.1.8. Reparcelación obligatoria.- El Ayuntamiento podrá tomar la iniciativa de la reparcelación obligatoria, con objeto de regularizar parcelas con finalidad urbanística o para distribuir justamente los beneficios o cargas de nuevas urbanizaciones o reformas urbanas. En todo caso, será obligatoria, como condición previa para edificar, la reparcelación de aquellas parcelas que lindan con otra u otras inedificables con arreglo a Ordenanzas o con edificaciones que estén fuera de ordenación.

Igualmente podrá el Ayuntamiento promover la reparcelación obligatoria, cuando a consecuencia de una apertura de vías públicas o de una reforma urbana, quede alguna parcela inedificable, o aunque sea edificable esté fuera de ordenación.

3.1.9. Cuando un proyecto de iniciativa privada comprendiera los terrenos de diversos propietarios que no hubieran manifestado su conformidad al presentarlo, o bien se redactare por los mismos como resultado de la denegación de un primer proyecto, el Ayuntamiento, previa información entre los propietarios afectados, podrá adoptar la decisión de otorgar la licencia o aprobar e imponer la parcelación que considere precedente.

3.1.10 Efecto de la aprobación.- La aprobación de la reparcelación producirá efecto expropiatorio de las parcelas antiguas mediante simultánea adjudicación de las nuevas.

3.2. Proyecto de parcelación:

3.2.1. Las solicitudes de parcelación se presentarán en el Registro General acompañadas de tres ejemplares del proyecto de parcelación, que constará de los siguientes documentos:

a) Plano acotado de la finca a parcelar, a escala adecuada para que puedan considerarse suficientemente aproximadas las mediciones (normalmente a 1:100) en su estado actual, con detalles de las edificaciones, cercas, pozos, etcétera.

En determinados casos podrá exigirse la altimetría con curvas de nivel a un metro de separación.

b) Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y el planeamiento aprobado.

c) Memoria descriptiva de la finca existente y de la nueva parcelación en la que se justifique que esta se ajusta a la Ordenanza aplicable.

d) Cédula urbanística de la finca existente que irá acompañada de tantas solicitudes de cédulas como parcelas resulten de la parcelación.

Tanto la solicitud de parcelación como los documentos que la han de acompañar, irán firmados por el propietario de los terrenos, quien hará constar, bajo su responsabilidad, las servidumbres y demás cargas que gravaren la finca primitiva.

Los planos y memorias del proyecto, deberán ir, además suscritos por facultativo legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

3.2.2. La licencia de parcelación se otorgará por el Alcalde en unión de la cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.

3.3. Proyectos de reparcelación

3.3.1. Normas generales.- Según lo previsto en el art. 81-3 de la Ley del Regimen del Suelo, en toda reparcelación se procurará:

a) Equiparar las circunstancias urbanísticas de las antiguas y nuevas parcelas.

b) Tomar en consideración las preferencias de los propietarios en relación con las características de edificación de sus respectivas parcelas, si no fueren las mismas.

c) Regular el régimen de las superficies que hubieran de quedar de uso común, y

d) Atribuir a los propietarios, si hubiere de reducirse el número de parcelas, concentrando dos o más en una, un régimen de comunidad con arreglo al Derecho civil con señalamiento de sus respectivas cuotas sin perjuicio de que los interesados puedan enajenar las por pública subasta ante la propia Corporación municipal y distribuir el precio entre los afectados a prorrata de sus participaciones.

Toda reparcelación exigirá la delimitación del polígono o de la unidad parcelable a que afecte. Si esta delimitación no estuviere realizada deberá solicitar se previamente a la presentación del proyecto.

3.3.2. El proyecto deberá reflejar las siguientes operaciones:

- 1ª. Valoración con arreglo al valor urbanístico de los terrenos existentes en el estado inicial del polígono y de las edificaciones en su estado actual.
- 2ª. Cálculo en metros cúbicos del volumen total edificable según la nueva ordenación.
- 3ª. Estudio de zonas de distinta puntuación, según coeficientes de apreciación, siguiendo los criterios que se establezcan.
- 4ª. Traducción a puntos del volumen total edificable.
- 5ª. Reparto de la suma de puntos resultante entre el valor primitivo de la parcela.
- 6ª. Delimitación superficial de las parcelas que, correspondiente a las antiguas, representen este reparto de la edificabilidad.
- 7ª. Rectificación por agrupación y reajuste de linderos para que las parcelas definitivas no sean inferiores a la mínima de Ordenanzas.

Las diferencias entre la puntuación teórica que correspondería a las nuevas una vez aplicados los coeficientes de descuento correspondientes a viales, zonas verdes, vías públicas, etc., y la real de las que se proponga adjudicar a cada propietario, no deberán variar en más o en menos de un sexto.

Si algún propietario viniere afectado en más de un sexto por imposibilidad de cumplirse técnicamente lo indicado en el párrafo anterior, tendrá derecho a exigir la adquisición de su parcela en el valor previsto. Tal adquisición la podrá efectuar el Ayuntamiento o la comunidad de propietarios prorrateando su importe entre todos ellos. En caso de que ni la comunidad ni ninguno de sus miembros desee adquirir la parcela, se enajenará por subasta.

8ª. Edificios existentes.- Si existieran edificaciones, instalaciones o plantaciones que deban desaparecer, su valor, más los gastos de derribo e indemnizaciones de desalojo, en su caso, se repartirán proporcionalmente a la puntuación de las parcelas resultantes de la reparcelación.

3.3.3. Las solicitudes de reparcelación se presentarán en igual forma y con los mismos requisitos que las de parcelación. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Plano orientado de información del polígono aprobado, en el que se reflejará el estado actual de las fincas que comprenda, con linderos, cercas y accesos; las vías públicas, zonas verdes y la descripción de los servicios urbanos existentes, así como la numeración de las fincas o parcelas existentes, de los espacios viales, zonas verdes y terrenos destinados a uso público que corresponda a la relación a que se refiere el apartado d).

b) Planeamiento vigente, con arreglo al Plan Parcial aprobado.

c) Plano de la reparcelación proyectada, superpuesta al estado actual, con numeración de las nuevas parcelas y de todos los demás espacios públicos o privados que compongan el mosaico total del polígono.

d) Relación numerada del mosaico primitivo de las fincas y espacios de todas clases que lo compongan o un cuadro que detalle el nombre y señas del propietario; superficie, superficie edificada, uso a que se destina, número de plantas, categoría de la edificación, su estado de conservación y período de vida; ocupación, con número de inquilinos y subarriendos; clase de industria e importancia si existiera; valor del suelo y de la edificación, elementos secundarios y su valor, valoración total y las observaciones correspondientes.

e) Relación análoga del mosaico correspondiente al plano de reparcelación, con referencia a la enumeración anterior y figurando la puntuación teórica que correspondería a cada propietario y la real de la parcela.

f) Memoria explicativa de los criterios adoptados y de las circunstancias tenidas en cuenta.

g) Presupuesto de los gastos que origine la reparcelación que serán de cargo de los propietarios, proporcionalmente a la puntuación de las parcelas resultantes.

Cuando los expedientes se inicien a instancia de alguno o algunos de los propietarios afectados por la reparcelación, así como cuando se inicien de oficio se habrán de acompañar tantos ejemplares más del proyecto cuantos sean los afectados no solicitantes.

- 3.3.4. Recibido el expediente se citará a los peticionarios para que comparezcan por sí o por apoderado legal, provistos del documento que acredite su personalidad, a ratificarse cada uno en su petición. A la vez, se dará traslado del proyecto a cada uno de los afectados por la parcelación que no lo hubieran suscrito, concediéndoseles un plazo de quince días para formular alegaciones y proponer y aportar las pruebas que juzguen oportunas.

A la vista de las alegaciones y una vez que, en su caso, se comprueben o practiquen las pruebas aportadas por los interesados y aquellas otras que se consideren necesarias, el Ayuntamiento emitirá informe dando cuenta del acuerdo que proceda.

Una vez firme el acuerdo de reparcelación se expedirán las certificaciones que previene el artículo 82 de la Ley de Régimen del Suelo. En este momento y salvo que según lo autorizado en el art. 84 de la misma Ley, se hubieran anticipado los gastos de la reparcelación por los interesados, se exigirá a estos con carácter previo e indispensable, el pago de los derechos y tasas en la forma y cuantía que corresponda.

TITULO IV

PROYECTOS DE URBANIZACION

4.1.1. Definición.- Los proyectos de urbanización se referirán a las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan Parcial que desarrollen, sin perjuicio de ampliarlo, las obras o servicios posibles o previsibles no comprendidos en aquel, como pueden ser los de evacuación de basuras, plantaciones de arbolado, aparcamientos, garajes, teléfonos, etc.

Cuando servicios no previstos en el Plan como los teléfonos u otros análogos puedan establecerse, en plazo no inferior a dos años, se comprenderán necesariamente en el proyecto.

En todo caso, se incluirán las obras de pavimentación de calzadas y aceras y los servicios de aguas potables, evacuación de pluviales y residuales y alumbrado, con justificación de que pueden disponer del caudal de agua previsto. En todo caso se incluirá estudio del alcantarillado, si bien será potestativo del Ayuntamiento el dispensar su ejecución hasta tanto los trazados generales lo hagan posible.

4.1.2. Documentos de los proyectos:

a) Oficio de aprobación del Plan Parcial de Ordenación en el que se basa el de urbanización que se pretende ejecutar, acompañado de los planos de la ordenación aprobada, de los de situación de las obras en relación con el conjunto urbano y con el Plan Parcial en que esté incluido, y de los que definan los límites de los espacios viales, los de parques y jardines de uso público, los terrenos privados de uso común, las parcelas dedicadas a edificios públicos o de uso público, y las de edificación privada.

b) Cada clase de obras o servicios constituirá un Capítulo independiente, que contendrá:

1. Memoria explicativa, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan.
 2. Planos de plantas y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
 3. Presupuesto con su medición y cubicación, precios simples y descompuestos.
- c) Presupuesto general, suma de los de todos los Capítulos.
- d) Pliego de Condiciones económico-facultativas, que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones, en el que se incluya la orden de ejecución de las mismas y los plazos.

4.2. Normas a observar en las obras o servicios.

4.2.1. Pavimentación de viales.-

Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrán en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firmes necesarios como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías de que se trate.

El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos.

Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.

Donde sea preciso, se establecerán subases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.

Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán absorbedores para la recogida de aguas de superficie.

Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías, estos desniveles se tratarán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente máxima del 33 por 100, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

La pavimentación se realizará preferentemente en dos capas: la primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por subbase y la base definitiva con una capa de rodadura provisional. En la segunda etapa, se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

4.2.2. Abastecimiento y distribución de agua potable.

Se indicará la procedencia del agua, justificando la forma de captación y aforos. En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.

En el proyecto de la red de abastecimiento se adoptará el siguiente mínimo para el consumo diario: 150 litros por habitante y día.

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

Cuando se trate de zonas industriales, el consumo mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos diarios por Ha. y el consumo máximo de cálculo se tomará igual al medio diario.

Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., bocas de riego conectadas a redes independientes de fundición de 70 mm. derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción sea continuos.

4.2.3. Evacuación de aguas y saneamiento.-

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentar se a valores mayores adeptando tuberías de gres equivalente por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1 por 100 y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 metros por segundo.

En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 60 cm., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.

En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 metros cúbicos, para las alcantarillas de 30 cms. y de 1 metro cúbico, como mínimo, para las restantes.

Para el cálculo del alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvia se partirá de una precipitación de 220 litros por segundo y hectarea.

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

Zonas urbanizadas con edificación de altura 0,6.

Zonas con edificación unifamiliar en fila, 0,5.

Zonas con edificación unifamiliar aislada, 0,4.

Zonas con edificación industrial, 0,3.

Zonas de almacenes, 0,2.

Zonas de parques y jardines, de cultivo, 0,1.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante en las zonas de edificación, predominantemente residenciales, en que existen arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales.

También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente, y por la superficie del terreno, las aguas de lluvia.

Todas las vías generales del tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultarán inadecuados.

Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del efluente y, por otra, la erosión del material de las conducciones.

Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos o a cauces naturales los establecimientos industriales que evacúen aguas o productos que a juicio de los organismos competentes, puedan constituir perjuicios para los colectores así como peligros para el personal de vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración.

De acuerdo con la salvedad que se señala en 4.1.1. el Ayuntamiento podrá autorizar el uso de fosa séptica hasta que considere posible la construcción del alcantarillado.

4.2.4. Servicio eléctrico.

Comprende las redes de distribución de energía eléctrica y el alumbrado público.

Los proyectos de estas instalaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Redes de distribución.-

Su cálculo se hará de acuerdo con las potencias mínimas siguientes: para viviendas de lujo, 4 quilovatios; viviendas normales, 2 quilovatios y viviendas modestas y poblados, 600 vatios. Para las restantes zonas la potencia que se adopte será según las características de las mismas, proporcionalmente a las cifras señaladas.

El tendido de los cables deberá ser subterráneo. En ciertos casos podrá autorizarse el tendido aéreo, pero con carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a ser subterráneo.

La distribución en alta tensión será a 15.000 voltios o a mayor potencia siempre que la Delegación de Industria así lo acuerde, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales y con las debidas garantías de seguridad y aislamiento.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o de superficie, prohibiéndose ubicar estas últimas en las vías públicas y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario.

b) Alumbrado público.

Las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá ser la siguiente: vías arteriales y autopistas, entre 15 y 30 lux; calles colectoras y secundarias, entre 5 y 10 lux; jardines y parques entre 2 y 7 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25 por 100 respecto a la vía en donde estén situados.

Las unidades luminosas podrán instalarse unilaterales bilaterales pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada. En las vías de doble calzada separadas por banda central, no superior a 12 metros de anchura, las unidades luminosas podrán colocarse sobre candelabros de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 metros.

Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio; podrán ser: aéreas sobre postes; aéreas por fachadas y canalizaciones subterráneas, siendo estas últimas en las avenidas y vías principales.

Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público.

4.2.5. Plantaciones de arbolado y jardinería.-

Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc.- o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.

En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere.

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.

Las taludes existentes no sobrepasarán las pendientes del 33 por 100 y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

TITULO V

REGULACION DEL SUELO RUSTICO

5.1. Suelo rústico normal

5.1.1. Definición.

Es el destinado a la explotación directa del suelo, ya sea agrícola, forestal o pecuario y, en determinadas condiciones a la explotación de yacimientos o a la extracción de tierras, piedras o sustancias minerales, cuyas características se determinan en el artículo 69 de la Ley del Régimen del Suelo.

Se regulará por las siguientes normas, que regirán en la totalidad del suelo rústico del término, y alternativamente en las zonas que se definen como "Ordenanza 13".

5.1.2. Condiciones de uso.

Previsto; explotación agrícola, pecuaria y forestal.

Obligado: ninguno.

Tolerado: industrias a pié de yacimiento, debidamente condicionadas, viviendas unifamiliares, con tal separación, que no puedan llegar a constituir aglomeraciones, -para lo cual no se consiente la agrupación de más de cuatro viviendas, cuando sean necesarias para los usos previstos, con una separación mínima de 250 metros a otro grupo análogo o a cualquier vivienda existente-; y con carácter excepcional, construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, viviendas obligatorias en fincas mejorables, que respondan a planes o normas del Ministerio de Agricultura; construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos; las que desarrollaren un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario, turístico, o industrial, que exija emplazarlas en el medio rural, y a la edificación singular de vivienda unifamiliar en lugares alejados de los centros urbanos, en los que no exista peligro de formación de un núcleo de población.

Prohibido: las restantes.

5.1.3. Condiciones de volumen.

Posición: Retranqueo mayor de 10 metros en todos los frentes. Las viviendas deberán estar separadas más de 250 metros de cualquier núcleo urbano, terreno de reserva urbana o zona de vivienda existente.

Edificabilidad: 0,2 metros cúbicos por metro cuadrado. Parcela mínima, 5.000 m².

Altura máxima: dos plantas.

5.1.4. Condiciones higiénicas.

Las señaladas en la legislación vigente.

5.1.5. Condiciones estéticas.

Se han de emplear en los cerramientos y edificios materiales apropiados al paisaje para evitar desfiguraciones del mismo. Especialmente, se condicionarán, caso de considerarse admisibles, los areneros, vertederos y canteras. Prohibición de anuncios que no sean de señalización de caminos o rotulación de fincas.

5.1.6. Condiciones de accesos y servicios:

a) Accesos a las vías de tránsito rodado.

Podrán permitirse accesos con giro a la izquierda a carreteras locales, cuando las condiciones del terreno lo consientan, bastando que se dé una distancia mínima entre los distintos accesos de 200 metros.

b) Estacionamientos.

Toda explotación permitida deberá disponer de un estacionamiento dentro de su recinto de la capacidad necesaria. Se calcularán de acuerdo con la capacidad de servicio de la instalación correspondiente, con las siguientes superficies (S):

S = 5 metros cuadrados por persona para vehículos de transporte personal.

S = 0,5 metros cuadrados por persona para vehículos de transporte colectivo.

c) Servicio de energía eléctrica.

Se exige dotación de luz eléctrica.

5.2. Suelo rústico forestal

5.2.1. Definición.

Espacios verdes exteriores al perímetro urbano formados por las manchas arboladas existentes y por las nuevas zonas de parques que se proyecten, con el fin de cambiar el aspecto del paisaje, de crear zonas de expansión y recreo para la población y definir un límite a la extensión del núcleo central.

5.2.2. Condiciones de uso.

Permitido: aprovechamiento forestal.

Obligado: plantación y repoblación de arbolado.

Tolerado: vivienda unifamiliar distanciada.

Prohibido: los restantes. Se prohíbe también parcelar las actuales parcelas o agruparlas, de no ser para plantaciones forestales.

5.2.3. Condiciones de volumen:

Posición: Edificios retranqueados, 25 metros de los linderos.

Edificabilidad: 0,2 metros cúbicos por metro cuadrado en parcela no menor de 21 hectareas.

Altura máxima: dos plantas.

5.2.4. Condiciones higiénicas.

Las señaladas en la legislación vigente.

5.2.5. Condiciones estéticas.

Materiales y cerramientos adecuados para no desfigurar el paisaje. Prohibición de anuncios. La construcción de viviendas debe efectuarse respetando al máximo la vegetación.

5.2.6. Condiciones de accesos y servicios.

a) Accesos a las vías de tránsito rodado.

Podrán permitirse accesos con giro a la izquierda en carreteras locales, cuando las condiciones del terreno lo consientan, bastando que se de una distancia mínima entre los distintos accesos de 200 metros.

b) Estacionamientos.

Toda explotación permitida deberá disponer de un estacionamiento dentro de su recinto de la capacidad necesaria. Se calcularán de acuerdo con la capacidad de servicio de la instalación correspondiente, con las siguientes superficies (S):

$S = 5$ metros cuadrados por persona para vehículos de transporte personal.

$S = 0,5$ metros cuadrados por persona para vehículos de transporte colectivo.

c) Servicio de energía eléctrica.

Se exige dotación de luz eléctrica.

5.3. Suelo de protección de comunicaciones

5.3.1. Definición.

Son las fajas marginales a las vías de tránsito creadas no sólo para defender su normal funcionamiento, sino en previsión de futuras ampliaciones o modificaciones de trazado o perfil.

5.3.2. División.

Se clasificarán en fajas de defensa y fajas de influencia.

Delimitación: Los anchos de estas fajas serán los siguientes:

TIPO DE LA VIA	Fajas de de- fensa (desde el eje) - Metros	Fajas de in- fluencia (de: de la defensa) - Metros
Carreteras	25	50
Caminos vecinales y vías particulares	15	50

5.3.3. Condiciones de uso.

En las fajas de defensa se permiten las instalaciones al servicio de la vía y las comunicaciones públicas que por su finalidad requieran este contacto, así como estacionamientos.

↓ En las fajas de influencia:

Previsto: explotación agrícola y pecuaria, estacionamientos.

Obligado: Ninguno.

Tolerado: Industrias a pié de yacimientos, hoteles, moteles o paradores, cuando lo justifiquen circunstancias de situación o paisaje de carácter excepcional en relación con las conveniencias del turismo. Vivienda unifamiliar, con tal separación que no lleguen a constituir aglomeraciones, para lo cual no se consiente la agrupación de más de cuatro viviendas, cuando sean necesarias para los usos previstos, con una separación mínima de 250 metros a otro grupo análogo o a cualquier vivienda existente.

Prohibido: los restantes.

5.3.4. Condiciones de volumen:

Edificabilidad.- En las fajas de defensa, aprovechamiento no superior a 0,2 metros cúbicos por metro cuadrado. Si el servicio requiere mayor volumen, se exigirá disponer de la superficie suficiente en la faja de defensa. La distancia entre estos servicios cumplirá la separación señalada para las acometidas de otras vías a la carretera.

Cuando las fajas de defensa afecten a la totalidad de los terrenos y cuando los retranqueos exigidos en las condiciones de volumen hicieran indeficables las parcelas o dejaren superficies no aptas para la utilización permitida, el propietario afectado podrá pedir la reparcelación de la zona. El área de influencia de esta reparcelación comprenderá los terrenos afectados en todo o en parte por un radio de 300 metros tomando como centro de gravedad el de la parcela objeto del estudio, en el lado de la vía en que ésta se encuentre situada. En el caso de que la reparcelación no fuera posible, se realizará la expropiación de la parcela o la compensación correspondiente al aprovechamiento previsto.

Altura máxima: dos plantas.

En las fajas de influencia las condiciones de volumen serán las mismas que el suelo rústico normal (ver 5.1.3).

5.3.5. Condiciones higiénicas.

Las señaladas en la legislación vigente.

Cuando las edificaciones sean de uso público, requerirán las dotaciones de agua exigidas por los organismos competentes, y será preceptivo entonces el estudio y solución de cada una de ellas. En toda clase de edificaciones se tendrá especialmente en cuenta que los productos evacuados no contaminen los terrenos colindantes.

5.3.6. Condiciones estéticas.

En las márgenes de las vías, la edificación será cuidada y los materiales empleados, nobles y análogos en categoría a todas las fachadas. Los cerramientos serán preferentemente de piedra, setos verdes o elementos resistentes que no queden deteriorados por los agentes atmosféricos.

No se permitirán cierres que limiten excesivamente el campo visual. En estas vías se prohíben los anuncios publicitarios y sólo se permiten las señales de localización, de circulación y las de servicio de la carretera.

5.3.7. Condiciones de accesos y servicios.

Son las relativas a la redacción de los proyectos del trazado de las vías de tránsito y medios de comunicación necesarios.

a) Accesos a las vías de tránsito rodado.

Podrán permitirse accesos con giro a la izquierda a carreteras locales, cuando las condiciones del terreno lo consientan, bastando que se dé una distancia mínima entre los distintos accesos de 200 metros.

b) Estacionamientos.

Toda explotación permitida deberá disponer de un estacionamiento dentro de su recinto de la capacidad necesaria. Se calcularán de acuerdo con la capacidad de servicio de la instalación correspondiente, con las siguientes superficies (S):

$S = 5$ metros cuadrados por persona para vehículos de transporte personal.

$S = 0,5$ metros cuadrados por persona para vehículos de transporte colectivo.

c) Servicio de energía eléctrica.

se exige dotación de luz eléctrica.

TITULO VI

REGULACION DEL SUELO DE RESERVA URBANA

6.1. Reserva neta

6.1.1. Definición.

La reserva neta comprende las superficies destinadas al desarrollo de las unidades vecinales y de las zonas diferenciadas de uso no residencial, con exclusión del sistema general de espacios libres y protección de las vías de tránsito de la red primaria de circulación rodada. Las reservas netas comprenden también no sólo las superficies edificables, sino los espacios libres interiores o marginales destinados a espacios públicos: deportes, circulación, jardines, parques, estacionamientos, zonas escolares, etc., propios de la unidad vecinal, barrio o distrito urbanístico objeto del estudio.

Los terrenos que tengan la calificación de reserva urbana, no podrán destinarse a otro uso que al rústico, y en tanto no sea aprobado el correspondiente Plan parcial no podrán realizarse en ellos obras ni instalaciones ni explotaciones de yacimientos que no sean de interés nacional, fijación de carteles de propaganda, movimiento de tierras, formación de vertederos que alteren fundamentalmente la topografía, cortas de arbelado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o en modo distinto al regulado en el Plan. Se recuerda aquí lo señalado en 1.2, en el sentido de que el Plan Parcial podrá ser sustituido por la Ordenanza específica de la zona.

6.2. Planes Parciales

6.2.1. Definición.

Plan Parcial es un grado de planeamiento intermedio entre el Plan General y los proyectos de realización de urbanizaciones, obras e instalación de servicios.

6.2.2. Contenido.

Los Planes Parciales de ordenación para el desarrollo del Plan General contendrán estos extremos.

- a) Delimitación de perímetros de las zonas en que, por su distinta utilización, se divida el territorio urbano.
- b) Señalamiento de alineaciones, nivelaciones y características de las vías y plazas que se deban conservar, modificar o crear.
- c) Superficies para espacios libres.
- d) Emplazamientos reservados en cada zona a edificios y servicios públicos.
- e) Reglamentación de uso de los terrenos en cuanto a volumen, y destino, así como a condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales en cada zona.

6.2.3. Documentación.

Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa de la ordenación, de las etapas para realizarla y de los medios económicos financieros disponibles, y que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan.
- b) Planos de información que muestren el estado de los terrenos objeto de ordenación en su topografía, construcciones y vegetaciones existentes y uso a que se destinan.
- c) Planos de proyectos, normalmente a escala 1:2000, con curvas de nivel de metro en metro, referidos a los extremos que señalan los apartados a) a d) del párrafo anterior, y otro que defina los límites de los espacios viales, los de parques y jardines de uso público, los terrenos privados de uso común, las parcelas dedicadas a edificios públicos, o de uso público y las de edificación privada, especificando en cada caso las servidumbres a que deben quedar sujetos.
- d) Esquema de los servicios mínimos obligatorios asignados a los municipios por la Ley, incluyendo el de transportes.

e) Ordenanzas reguladoras de las materias enunciadas en el apartado e) del parrafo 6.2.2.

Medios económicos.

No tendrán validez alguna los Planes Parciales en cuya propuesta no figure de modo claro y efectivo los medios económico-financieros que queden afectos a la ejecución de su primera etapa y de los que se provean para su continuación en las sucesivas, así como los plazos de realización de las obras correspondientes que han de figurar en la memoria del Plan.

6.2.4. Clasificación de Planes Parciales.

Los Planes Parciales se clasificarán en oficiales y de iniciativa privada, según se promuevan por el Estado, el Ayuntamiento o entidades oficiales capacitadas para ello, o por los propietarios de los terrenos o fincas, sociedades inmobiliarias o empresas privadas, que habrán de sufragar la urbanización.

6.3. Normas de planeamiento

6.3.1. Los Planes Parciales de iniciativa privada que hayan de ser tramitados oficialmente, requieren para su redacción autorización previa del Ayuntamiento, que se concederá o no, o se hará de modo condicionado, según su acomodación al Plan de etapas de realización previsto en el Plan General y a las necesidades de la ciudad. Serán normalmente con cargo a la empresa privada las urbanizaciones e incluso los servicios primarios; y en todo caso cuando el Plan Parcial no esté incluido entre los que correspondan a la primera etapa en el desarrollo del Plan.

6.3.2. Extensión.

El desarrollo de cualquier Plan Parcial debe extenderse como mínimo al contenido urbanístico de una unidad vecinal, completando su finalidad con complejo de convivencia social familiar de servicios elementales, todo ello para el caso de que se trate de zonas de vivienda. Asimismo podrán realizarse Planes Parciales para terrenos de otros usos, en cuyo caso la extensión será la determinada por los promotores, siempre que a juicio del Ayuntamiento constituya unidad suficiente para la finalidad perseguida. Todo lo anterior se refiere a los casos en que la extensión del Plan Parcial no quede definida en el apartado 7.6 de estas Normas.

6.3.3. Cesiones y reservas de terreno.

En la autorización previa para redactar Planes Parciales, el Ayuntamiento señalará las áreas de suelo a ceder gratuitamente con destino a realizar o a absorber por permuta en parcelas edificables los servicios primarios y zonas verdes generales que corresponden en el Plan General al barrio.

La autorización previa que ha de dar el Ayuntamiento para el estudio de todo Plan Parcial, o la revisión de los existentes, determinará con toda precisión las cesiones gratuitas de espacios verdes generales, terrenos destinados a urbanizaciones primarias, y a los de defensa de vías principales, así como las zonas verdes del barrio que corresponda, todos los cuales se valoran en el 15 por 100 de la superficie total del polígono del Plan Parcial.

Las cesiones anteriores se efectuarán a costa del propio terreno cuando, según el Plan General, quede éste directamente afectado por los espacios citados; o en otro caso en parcelas edificables que el Ayuntamiento destinará a la permuta con los propietarios afectados por el Plan General, y que, si están dotados de los servicios urbanos completos, se cotizarán por valor urbanístico.

Estas cesiones son independientes de aquellas que, con arreglo a la norma 6.3.5. de equipo social de la unidad vecinal, deberán figurar posteriormente en el Plan Parcial, y que se refieren a zona verde y deportiva, y uso religioso y escolar.

En el caso de que el Plan Parcial afectara a un barrio completo, las cesiones correspondientes a unidades vecinales y barrio serán las señaladas en 6.3.5. y 6.3.6. reduciéndose entonces al 12 por 100 la cesión privada señalada.

Independientemente de las que preceptivamente han de destinarse dentro de la unidad vecinal a zonas verdes y servicios específicos de la misma, deberán reservarse para la adquisición por los centros oficiales correspondientes las parcelas señaladas para estos usos.

6.3.4. Las Ordenanzas de edificación y uso que deberá comprender todo Plan parcial, harán referencia a las condiciones generales e irán complementadas con las particulares que sean precisas.

Se justificarán los tipos de edificación, así como el uso de los edificios, teniendo en cuenta la conformación social correspondiente a la población que haya de ocuparlo. Asimismo se fijarán los coeficientes máximos y mínimos de edificabilidad y el aprovechamiento de las distintas superficies.

6.3.5. Servicios sociales aproximados de la unidad vecinal.

Superficie alrededor de 10 Ha. Población, unos 5.000 habitantes. Viviendas unas 1.200 (valores indicativos);

USOS	Terreno. M ²	Superficie edificada en una planta	Número de usuarios.	PROPORCION
Religioso	800	250	500	10% hab. 0,6 m ² /hab.
Escolar	6000	2000	600	12% hab. 10 m ² /alumno
Comercio (1)	750	750	-	0,15 m ² /hab. (30 m ² por comercio).
Sanitario	500	150	-	0,1 m ² /hab. Dispensario.
Asistencial	2000	500	200	0,4 m ² /hab. 4% hab. (Guardería infantil).
Centro social	5000	1000	-	5% de la superficie total. Unidad vecinal, un metro cuadrado por habitante.
Artesanía	500	500	-	0,1 m ² /hab. (50 m ² por taller).
Garajes	-	-	-	Proporción discrecional.
Espacios verdes ,,,	7500	-	-	7,5% de la superficie (2).
Zonas deportivas ..	2500	-	-	2,5% de la superficie
Estacionamientos y paradas de transportes colectivos	2500	-	-	0,5 m ² /hab.

(1) Incluye farmacia.

(2) Estas reservas no incluyen las cesiones señaladas en 6.3.3.

6.3.6. Servicios sociales aproximados del barrio.

Superficie, alrededor de 50 Ha. Población, unos 20.000 habitantes (cuatro unidades vecinales). Viviendas, unas 4.000 (valores indicativos).

U S O S	Terreno M ²	Número de usua- rios.	PROPORCION
Centro parroquial ..	2500	1200	6% del número de habi- tantes.
Convento o institu- ción religiosa con culto público	2000	800	4% del número de habi- tantes.
Comercio (1)	3000	-	50 comercios (60 m ² de promedio).
Instituto de enseñan- za media o privado análogo	15.000	800	4% del número de habi- tantes.
Centro sanitario ...	600	-	Proporción discrecional
Administrativos muni- cipales, comunica- ciones y orden pú- blico	300	-	Proporción discrecional
Espectáculos	800	2000	10% del número de habi- tantes.
Parque	8000	-	0,4 m ² /hab.
Deportes	8000	-	0,4 m ² /hab.
Estacionamientos y paradas de transpor- tes colectivos	-	-	Proporción discrecional
Núcleo industrial y estación de servi- cio	-	-	Proporción discrecional

(1) Parte de él podrá ser en tiendas o mercados.

6.3.7. Condiciones sobre servicios urbanísticos.

En la autorización previa para redactar Planes Parciales se señalarán también las características de los distintos servicios que sean de aplicación entre las señaladas en las normas generales de estas Ordenanzas.

6.4. Clasificación y características de las diferentes vías

6.4.1. Trazado viario.

Se trazarán los esquemas de circulación teniendo en cuenta tanto la de peatones como la rodada en sus diversos aspectos de transporte -colectivo, personal y pesado- disponiendo de los estacionamientos necesarios con indicación del número de vehículos.

La red viaria de tránsito rodado se clasificará en tres sistemas fundamentales:

1. Calles locales, cuyo objeto principal es servir de acceso a las edificaciones contiguas.
2. Calles colectoras, cuya misión principal es canalizar el tránsito hacia otras vías más importantes y servir también para acceso de las edificaciones próximas.
3. Vías arteriales, que sirven fundamentalmente al tránsito que realiza largos desplazamientos. En estas vías, el servicio a las edificaciones contiguas es una función secundaria, que puede no ser permitida.

6.4.2. Sendas de peatones.

Las sendas de peatones tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros; este ancho irá en aumento (por múltiplos de 75 centímetros) de acuerdo con las aglomeraciones previstas. En las calles y zonas comerciales, el ancho mínimo pavimentado para peatones será de 4,50 metros.

No se consentirán sendas con más del 15 por 100 de pendiente. En las sendas, que por pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño nunca tendrá altura superior a 16 centímetros ni huella menor de 0,35 metros.

6.4.3. Vías de tránsito rodado.

Se proyectarán de acuerdo con las siguientes condiciones:

Las "calles locales", que son las destinadas fundamentalmente a dar acceso a las viviendas, tendrán, como mínimo, un ancho de 10 metros entre alineaciones, y la calzada mínima será de 6 metros.

Estas vías podrán ser utilizadas para unir calles colectoras de ligero o mediano tránsito, o ser de fondo de saco. Las primeras podrán servir de acceso a un máximo de 200 viviendas y las segundas tendrán una longitud máxima de 100 metros, estando unidas por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos. Podrá permitirse que el perfil transversal sea cóncavo, siempre que el arroyo tenga una pavimentación adecuada. En los casos en que se adopte este perfil, bastará señalar que el borde de las aceras, sin acusarlas por diferencia de nivel.

Las calles colectoras se clasificarán según el tránsito en:

Calles de tránsito ligero.

Calles de tránsito medio, y

Calles de tránsito intenso.

Las calles colectoras de tránsito ligero, la calzada mínima será de 8 metros y servirá para circular en un solo sentido, disponiendo de dos estacionamientos lineales.

Las calles de tránsito mediano tendrán calzada mínima de 11 metros capaz para dos sentidos y dos estacionamientos lineales.

Las calles colectoras de tránsito intenso tendrán calzada mínima de 17 m. capaz para una doble circulación en cada sentido y dos estacionamientos lineales.

Las vías arteriales para velocidades de 60 Km/h., dispondrán de doble calzada. Cada una de estas calzadas tendrá un ancho mínimo de 9 m., separadas por un seto, que no podrá ser de un ancho inferior a 3 m. Se tendrá en cuenta que el módulo de circulación se fija en 3,00 metros. No tendrán estacionamientos lineales.

En todo caso, las vías de tránsito rodado se proyectarán de acuerdo con las intensidades horarias máximas previstas y con las condiciones establecidas en los cuadros siguientes:

	Vías locales. Metros	Colectoras con tránsito ligero Metros	Colectoras con tránsito mediano Metros	Colectoras con tránsito intenso Metros	Arterias. Metros
Ancho mínimo de: calzada	6	8	11	17	2 de 9
Radio mínimo	12	25	50	75	300
Pendiente máxima. (1)	10%	8%	7%	6%	5%

(1) A la vista de las condiciones topográficas de las zonas, el Ayuntamiento podrá admitir aumentos ponderados de estas pendientes, así como disminuir el radio mínimo.

6.4.4. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se atenderán a lo establecido en el Título IV.

TITULO VII

REGULACION DEL SUELO URBANO

7.1. División en zonas

7.1.1. El suelo urbano a los efectos de regulación de la edificación y uso se divide en zonas delimitadas en el plano de Ordenanzas, que serán las siguientes:

Ordenanza 1. Edificación en el casco antiguo;

Ordenanza 2. Edificación en ensanche.

Ordenanza 3. Edificación de bloques abiertos.

Ordenanza 4. Edificación de bloques abiertos para población turística.

Ordenanza 5. Edificación unifamiliar en fila.

Ordenanza 6. Edificación de centro administrativo y comercial.

Ordenanza 7. Edificación en puerto pesquero.

Ordenanza 8. Edificación en zonas industriales.

Ordenanza 9. Edificación en zona portuaria.

Ordenanza 10. Zonas verdes.

Ordenanza 11. Zonas especiales para dotaciones.

Ordenanza 12. Zonas turístico-recreativas.

Ordenanza 13. Edificación de carreteras y playas.

7.2. Clasificación de las normas

7.2.1. Las normas a que ha de ajustarse la edificación en el suelo urbano son las generales y las específicas de cada zona.

7.2.2. Normas generales de edificación.

Se subdividen en:

Normas generales de volumen.

Normas generales para los diferentes usos de las construcciones y condiciones higiénicas exigibles.

Normas generales de estética.

7.3. Normas generales de volumen

7.3.1. Alineaciones oficiales.

Son las líneas que definen los planes parciales y proyectos de urbanización oficialmente aprobados para las vías, calles o plazas señaladas en el trazado como límites en planta del espacio vial que les corresponde que ha de ser de uso público y el que debe quedar de propiedad privada o pública, pero con destino distinto a la circulación.

7.3.2. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de dichas vías, plazas o calles definidos en los mismos documentos oficiales aprobados, ya sea por planos de sección o por cotas anotadas en punto de cierre de cruce de calles o cambios de pendiente.

7.3.3. Alineaciones o rasantes actuales.

Son las que sobre el terreno materializan, bien sea por un cerramiento o fachada, la separación de los espacios viales de los terrenos inmediatos, ya sean de propiedad particular o público de distinto uso.

Las fincas que se encuentran afectadas por esta variación de alineaciones se califican como "fuera de línea" cuando la alineación oficial corta a las superficies de la misma, limitadas por la alineación actual, y como remetidas o que deben avanzar aquellas otras en que la alineación oficial quede fuera de la finca.

7.3.4. Línea de fachada de un edificio.

La intersección de la superficie de fachada con la de la rasante de la calle.

7.3.5. Retranqueo.

Es la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Normalmente se define por la medida de su ancho.

7.3.6. Alineación interior o de patio de manzana.

Se llama así a la línea señalada en los planes parciales, proyectos oficialmente aprobados o en estas Normas, que señalan en planta el límite entre la zona edificable de las parcelas y el patio de manzana.

El nivel del patio de manzana debe referirse a la rasante de la calle por donde tenga su acceso.

7.3.7. Altura de edificación.

Es la distancia vertical que existe desde la rasante del bordillo de la calle que en cada caso definen estas Ordenanzas, hasta el plano inferior al forjado que forma el techo de la última planta de pisos, a partir del cual comienza la cubierta. La medición se hará conforme indica el párrafo 7.3.8.

7.3.8. Medición de las alturas.

Se miden en dos tipos de unidades:

Por número de pisos.

Por distancia vertical.

Cuando las Ordenanzas señalan límites para ambos tipos de medidas, habrán de respetarse los dos.

Forma de medir la distancia vertical:

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si ésta no llega a los 20 metros. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción por cada 20 metros de fachada.

Cuando se construyan simultáneamente varias fincas que formen el frente total de una manzana, podrán uniformarse los niveles de piso, midiendo las alturas en el punto medio de la línea total de la manzana, con la condición de que estos niveles corridos no produzcan aumento en el lado más bajo de dos plantas y no se perjudiquen las condiciones de soleamiento de otras viviendas. Serán entonces obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad, como carga de las parcelas del otro lado que resulten con menos plantas de las consentidas en Ordenanzas, la obligación permanente de esta menor altura.

7.3.8.1. Casas de esquina.

Se tomará la altura mayor correspondiente, pudiendo continuar con esta altura por la calle de menor altura permitida una longitud igual a vez y media de la altura permitida por la calle principal. A partir de dicha longitud, habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle de menor altura permitida, debiendo tratar como fachada el muro que quede al descubierto.

7.3.8.2. Casas con fachadas opuestas, a calles de diferentes alturas permitidas.

Se tomará para cada calle la altura correspondiente, limitándose la altura de la edificación en el centro del solar por los planos de 45 grados sobre los forjados de la última planta correspondiente a cada calle.

Si el plano a 45 grados sobre la altura de la calle de menor ancho, determina en su intersección con la fachada opuesta una altura menor de la permitida en ella, se autorizará mantener esta última en una profundidad máxima de 8 metros.

7.3.8.3. Casas con fachada a una plaza.

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor altura permitida que a ella afluyen.

7.3.8.4. En patios de manzana.

Cuando por el desnivel de las calles que rodean la manzana los niveles en relación con el promedio de las calles opuestas arrojen una planta más de altura y ello suponga perjuicio para el soleamiento del patio de manzana, será obligatorio el retranqueo de una cruzía en la planta más alta.

7.3.8.5. En patios de parcelas.

En edificación cerrada, la altura del patio se medirá desde el nivel de piso de la vivienda de cota más baja, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho si lo hubiere.

7.3.8.6. En bloques aislados.

La altura se mide a partir de la rasante de la vía de circulación rodada más próxima, en el punto que quede más cercano al bloque, o a 10 metros de la esquina más baja de su fachada, si fuera esta paralela a la vía.

7.3.8.7. En edificación unifamiliar aislada o en fila la altura se mide sobre el nivel normal del terreno.

7.3.90. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura que marca cada ordenanza no se permitirá ninguna construcción.

Las edificaciones se cubrirán con azotea. Las únicas edificaciones permitidas son las de caja de ascensor, escalera, depósitos y chimeneas pero todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45 grados desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida, y formarán un volumen único.

7.3.10. Muros de contiguidad.

Todos los muros de contiguidad que, como consecuencia de las alturas permitidas, tengan mayor elevación sobre la casa contigua de la mínima permitida en Ordenanzas deberán construirse obligatoriamente desde esa altura de manera que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

7.3.11. Sótanos y semisótanos.

No se permiten viviendas en semisótanos, a excepción de viviendas para porterías. Los sótanos y semisótanos que puedan proyectarse habrán de tener ventilación.

7.3.12. Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

Queda determinada por el volumen edificable, ya sea absoluto por la cifra total de metros cúbicos o relativo en metros cúbicos por metros cuadrados de superficie de la parcela, manzana o zona de que se trate por encima de la rasante oficial en el punto en que se haga la medición de alturas según estas Ordenanzas.

Cuando se aplica en zonas residencias cuyas Ordenanzas determinan claramente las alturas de pisos permitidas la edificabilidad se mide por el número de

metros cuadrados de planta edificada total, o sea la suma de las superficies de todas las plantas situadas por encima de la rasante de la calle en el punto en que con arreglo a estas Ordenanzas se haga la medición de altura.

En la medición de la edificabilidad, ya sea por volumen o por superficie, se incluyen los cuerpos volados en sus dimensiones exteriores reales, así como las terrazas cubiertas en entrante de las fachadas, pero contando en ellas solamente la mitad de su volumen o superficie. No se cuentan los voladizos de balcones, ya sean sueltos o corridos.

Si el área es un solar o parcela correspondiente a una parcelación urbana, se llama "edificabilidad neta de solar o parcela" y en ella no se incluyen los patios de parcela, pero sí las chimeneas de ventilación.

Si es una manzana se llama "edificabilidad bruta de manzana" y se incluyen como superficies del área los espacios libres, patios de manzana y patios de parcela.

Si se trata de una unidad vecinal o supermanzana se llama "edificabilidad bruta de unidad vecinal" y se incluyen los espacios viales circulatorios y las zonas verdes ya sean de uso público o privado, como campos de juego de escuelas, jardines particulares, etc.

Si se trata de un barrio la "edificabilidad bruta de barrio" incluye además espacios libres de manzana y la proporción que corresponda a los espacios generales.

La "edificabilidad bruta de plan parcial", incluye los espacios libres de barrio y la proporción que corresponda a los espacios libres generales primarios.

7.3.13. Superficie ocupada.

Superficie ocupada por una edificación es la que determina las líneas de fachada del edificio en proyección horizontal, excluidos los voladizos, sin descontar los patios de parcelas ni las chimeneas de ventilación, pero sí los patios de manzana o los

generales asimilables a ellos en edificación de doble crujía, o los espacios entre bloques independientes en edificación abierta, siempre que no exista edificación en ellos sobre la rasante.

7.3.14. Superficie máxima construida.

Es la relación entre la superficie ocupada y la total de la parcela a los efectos de esta Ordenanza.

7.4. Normas generales para cada uso

7.4.1. Clasificación de los distintos usos.

A efectos de estas Ordenanzas se consideran los usos siguientes:

1. Vivienda.
2. Garaje-aparcamiento.
3. Talleres domésticos y de artesanía.
4. Industria.
5. Hotelero.
6. Comercial.
7. De oficina.
8. De espectáculos.
9. De salas de reunión.
10. Religioso.
11. Cultural.
12. Deportivo.
13. Sanitario.

7.4.2. Vivienda.

7.4.2.1. Vivienda. Definición.

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia de una familia.

Vivienda exterior. Definición.- Es aquella que cumple una de las siguientes condiciones:

1º. Que tenga por lo menos tres metros de longitud de fachada correspondientes a piezas habitables, con huecos a una calle o plaza.

2º. Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que se verifique:

a) Que la abertura sea como mínimo de seis metros de anchura,

b) Que la profundidad o las luces rectas en el centro de los huecos sean, iguales o mayores que vez y media la anchura indicada sean.

3º. Que, dando a un espacio cerrado, cumpla la condición de que, para una vivienda determinada la anchura de aquél sea como mínimo los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación indicada por las Ordenanzas en el muro opuesto, o la de coronación real si fuera mayor que aquellas. La anchura referida habrá de suponerse medida en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda normalmente al eje de los huecos y entre el paramento de aquélla y el muro opuesto.

7.4.2.2. Categorías:

1º. Vivienda independiente.- Es la situada en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda u otro uso, pero con acceso independiente para cada una desde la vía pública.

2º. Edificio colectivo de vivienda.- El constituido por viviendas distintas con accesos comunes.

3º. Apartamento.- Vivienda de superficie reducida agrupada con otra análogas disfrutando de servicios domésticos comunes.

7.4.2.3. Programa mínimo.

Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y

un retrete con ducha. Estas condiciones podrán dejar de cumplirse siempre que, construida la vivienda en edificio colectivo, se le dote de servicios comunes domésticos, conserjería, limpieza, recogida de basuras, cafetería, etc., de acuerdo con la definición de apartamento.

7.4.2.4. Dimensiones de los locales de vivienda.

Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados.

Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.

El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 metros cuadrados.

La cocina tendrá al menos cinco metros cuadrados.

Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta no será menor de catorce metros cuadrados.

El retrete con ducha habrá de tener 1,50 metros cuadrados como mínimo. El retrete sin ducha, un metro.

La anchura mínima de pasillos será de 0,80 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso cuya anchura mínima será de 1 metro.

7.4.2.5. Condiciones de los locales de vivienda.

Cumplir la definición de vivienda exterior.

Las cocinas han de ser independientes de los retretes. No servirán de paso entre retretes y dormitorios. A ellas no abrirán directamente los dormitorios.

Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armarios, etc. podrá tener en planta lado mayores de 1,70 metros, a menos que, por su especial disposición, sea imposible colocar una cama.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de super-

ficie no inferior a un octavo de la que tenga la planta. Se considera que cumplen esta condición las dependencias unidas a salas o gabinetes por medio de grandes embocaduras de comunicación, con dos metros de ancho mínimo, sin puertas y con fondo total máximo de seis metros.

7.4.2.6. Dimensiones y condiciones de escalera.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.

En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima será de 0,90 metros.

En casa colectivas de más de cinco plantas o diez viviendas, la anchura libre mínima aumentará a un metro.

En casa colectivas de más de 5 plantas y más de 6 viviendas por plantas, se exigirán dos escaleras con anchura libre mínima de un metro o una sola de ancho mínimo de 1,50 metros.

En zonas en que la altura máxima permitida sea de tres plantas se permitían la luz y ventilación central para escaleras por medio de lucernarios que tengan por lo menos una superficie ~~en planta~~ de los dos tercios de la caja de escalera. El hueco central libre mínimo deberá tener 0,80 metros. ~~En viviendas colectivas,~~ En los restantes casos, las escaleras tendrán luz y ventilación directas a calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado. Podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea comercial.

Sólo podrán admitirse en este mismo tipo de casas las escaleras compensadas cuando el ancho mínimo de la huela sea de 0,20 metros, con ancho medio de 0,28, no debiendo exceder la contraquilla de 0,18 metros.

7.4.2.7. Protecciones.

Los antepechos de balcones, ventanas, barandillas, de escaleras, terrazas, etc., no tendrán menos de 0,95 metros de altura, y sus vanos entre barretes o huecos de cualquier forma no tendrán su menor dimensión superior a 0,10 metros. En todo caso, será precisa la colocación de una protección adecuada.

7.4.2.8. Aislamientos.

En todo edificio destinado a vivienda se asegurará el aislamiento de la humedad en muros, suelos en contacto con el terreno y techos, así como el aislamiento térmico.

7.4.2.9. Servicios e instalaciones.

De agua.- Toda vivienda nueva deberá tener previsto en su interior instalación para agua corriente, para poder acometer a la red general.

Energía eléctrica.- Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

Red de desagües.- Las aguas pluviales y sucias procedentes de los servicios, serán recogidas y eliminadas de acuerdo con lo señalado en 4.2.3..

Aparatos elevadores.- Los ascensores y montacargas que se instalen en los edificios, deberán cumplir en cuanto a su instalación y uso a lo legislado en el Reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria. Será obligatoria la instalación de ascensor para toda vivienda cuyo piso esté a catorce o más metros sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

Calefacciones, acondicionamiento de aire, agua caliente.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos para combustibles, tanques nodrizas, etc., deberán reunir buenas condiciones y en ningún momento podrán ser un peligro y molestia para los vecinos, y estarán de acuerdo con la Reglamentación vigente.

Servicio de cartería.- Dispondrá todo edificio de los buzones para la correspondencia en número y características de acuerdo con lo ordenado por el Ministerio de la Gobernación.

7.4.2.10. Patios de parcela.

Clasificación.- Se dividen en dos grupos.

Primero. Patios interiores o cerrados.

Segundo. Patios abiertos a vía pública, a patio de manzana o a vía pública y patio de manzana.

Dimensiones de patios interiores. Las dimensiones de los patios interiores serán tales que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro fronterero, contadas desde el nivel del suelo de habitaciones o locales de trabajo hasta su coronación o altura máxima posible, si algún muro es de otra propiedad.

Se entiende por luces rectas la longitud de la perpendicular al paramento exterior del muro medida sobre el eje del hueco hasta el muro más próximo.

Cuando las luces rectas sobrepasen la longitud mínima establecida, por cada metro de exceso se podrá disminuir treinta centímetros del diámetro del círculo inscribible hasta el límite de un quinto. En cualquier caso el diámetro del círculo inscribible no será menor de tres metros. En las escaleras que den a patios, las luces rectas serán como mínimo de tres metros.

Dimensiones de patios abiertos.- Los patios abiertos a fachadas o a patios de manzana tendrán un frente mínimo de 6 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de ocho metros.

Dimensiones de patios mancomunados.- Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- 1ª. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio, habrá de establecerse como derecho real de servidumbre sobre el solar, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

2ª. Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros al muro de separación sólo excederá en un metro a la rasante del patio más alto.

7.4.2.11. Chimeneas de ventilación.

Se permitirán las chimeneas de ventilación exclusivamente en retretes y baños. Igualmente se permitirán chimeneas de ventilación para despensas, siempre que a dichas instalaciones, sólo recaigan locales con este uso. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros, con sus ángulos redondeados, libres en toda su altura, sin salientes, retallos, tuberías ni instalaciones de ninguna clase.

Necesariamente habrán de tener comunicación inferior con la calle o patio y altura que sobrepasará a la cubierta del edificio.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado, previamente por el Ayuntamiento.

7.4.2.12. Entrantes y salientes en las edificaciones.

Entrantes, salientes y vuelos.- Se consienten por encima de la planta baja y siempre a más de tres metros sobre la acera.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías con vigas que queden al descubierto, que se tratarán en armonía de materiales e importancia con las fachadas de las casas contiguas y de la propia.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad máxima de dos metros. Los salientes y vuelos a partir de la alineación oficial se atenderán a las normas siguientes:

Cuerpos volados de fábrica.- Sólo podrán realizarse en calles de ancho superior a los 15 metros con vuelo máximo de 0,70 metros.

Balcones.- Se permiten con saliente no mayor de:

0,50 metros en calles de hasta nueve metros de ancho.

0,80 metros en calles de nueve a quince metros de ancho.

1,25 metros en calles de quince metros en adelante.

Portadas.- Se permitirán:

En calles hasta quince metros de anchos, hasta 0,14 metros de saliente.

En calles de quince metros en adelante, hasta 0,24 metros de saliente.

Faroles y banderines.- Iguales salientes que los balcones.

7.4.2.13. Obras de reforma, ampliación y consolidación.

- 7.4.2.13.1. Obras de saneamiento.- En toda finca existente, sean cualesquiera su situación y estado, se consentirán todas aquellas obras que sin variar su estructura, mejoren las condiciones sanitarias, tales como la instalación de agua, desagües, retretes u obras menores de aseo, pintura, calefacción, solados, etc.

Se permite igualmente abrir huecos de luz y ventilación.

- 7.4.2.13.2 Obras de reforma.- En toda finca existente se consienten obras de reforma, afecten o no a los elementos de su estructura, muros, soportes y carreras, excepto en las crujiás de la edificación que queden sujetas a nuevas alineaciones, tanto exteriores como interiores. Las condiciones que deben cumplir estas obras son:

1ª. La altura de pisos en la parte existente podrá ser inferior a la que corresponde a la zona en que la finca esté situada, siempre que la diferencia no sea superior a 0,40 metros, siendo el mínimo de 2,20 metros.

Cuando la reforma afecte a la cubierta, habrá que dar a este piso la altura reglamentaria que le corresponda.

2ª. No se consentirá la realización de obras de reforma que transformen en interior una vivienda exterior o parte de ella, ni las de aquellas fincas que conteniendo viviendas interiores, no mejoren notoriamente sus condiciones higiénicas.

3ª. Los locales de las viviendas reformadas cumplirán las condiciones higiénicas siguientes:

- a) Dimensión mínima de dormitorio, seis metros cuadrados.
- b) Dimensión mínima de cocina, cinco metros cuadrados con salida de humos independiente.
- c) Dimensión mínima de retrete, 1,50 metros cuadrados, con entrada independiente. Será obligatoria la instalación de ducha.
- d) Una pila fregadero, como mínimo en cada vivienda.
- e) Red de desagües reglamentaria.
- f) Todas las habitaciones tendrán luz y ventilación directa a la calle o a patios, admitiéndose se las alcobas a la italiana sólo en la segunda crujía de fachada, con un mínimo de dos metros para la embocadura.

4ª. Los patios de los edificios hoy existentes pueden conservar la forma y dimensión que tengan siempre que sus luces rectas mínimas sean de tres metros. Si hubieran de reformarse o crearse de nuevo, tendrán que reunir los siguientes requisitos:

- a) Si se trata de patio en el interior del solar, la superficie mínima de patio será la precisa para poder inscribir en él un círculo de diámetro igual a la sexta parte de su altura, con un mínimo de tres metros.
- b) Si en los lados opuestos de un patio o en el lado paralelo a una línea medianera, sólo existen despensas, retretes, baños, vestíbulos, escaleras o pasillo, la distancia entre esos lados podrá llegar a ser la octava parte de la altura de los muros de cerramiento del patio con un mínimo de tres metros, y conservando la distancia igual al sexto de la altura para los restantes lados.
- c) Si el patio está abierto por uno de sus lados a un espacio libre o patio de manzana, podrá conservarse dicho patio de parcela con su mismo tamaño y disposición, siempre que las condiciones del espacio libre o patio de manzana den lugar a que la vivienda que de aquel tomen luces cumpla la calificación de vivienda exterior.

7.4.2.13.3. Obras de ampliación.- Se consienten obras de ampliación en las fincas existentes cuando lo permita la Ordenanza de la zona correspondiente, siempre que aquellas estén situadas en la alineación oficial de la vía pública y en la del patio de manzana o retranqueo de ellas. Estas obras se consentirán en los casos siguientes:

- 1º. En aquellas fincas cuyas viviendas en el momento de solicitar la ampliación, cumplan las condiciones exigidas en las Ordenanzas,
- 2º. En aquellas fincas que, al tiempo de solicitar la ampliación, satisfagan las condiciones exigidas en las Ordenanzas municipales en vigor, hasta la aplicación de las presentes.
- 3º. En aquellas fincas que además de la ampliación se efectúen obras de reforma conforme al apartado 7.4.2.13.2., o bien cumplan ya lo establecido en el mismo.

En los dos primeros casos, la ampliación tendrá que cumplir íntegramente las condiciones establecidas en estas Ordenanzas para las obras de nueva planta, tanto en lo referente a normas generales, como en lo que se esta-

blezca en la Ordenanza particular de la zona que le corresponde, contanto para la altura de patios particulares, si los hubiere, la que resulte como total sumando la que existe con la correspondiente a la de la ampliación que se proyecte.

En el tercer caso, la ampliación podrá efectuarse con las mismas características que se aprueben para la obra de reforma correspondiente, o con las que la finca tenga, si cumple ya las condiciones mínimas establecidas en el párrafo 7.4.2.13.2.

Cuando la obra de ampliación solicitada cubra en parte alguna medianería existente de una o varias fincas colindantes, se podrá autorizar dicha ampliación aunque no llegue a cumplir la altura mínima de la zona que le corresponda. En otro caso, es obligatoria esta altura mínima.

7.4.2.13.4. Obras de consolidación.- Se consienten en las fincas existentes obras de consolidación de cimientos y elementos de su estructura.

Cuando no estén situadas en la alineación oficial de la calle o la interior correspondiente al patio de manzana, se distinguen los casos siguientes:

- 1º. Que la finca tenga que retirarse para quedar situada en las alineaciones exteriores e interiores que le correspondan.

En este caso, se prohíbe toda consolidación en las partes afectadas por las dos alineaciones.

En la fachada de casas salientes de las alineaciones oficiales, sólo se podrán autorizar obras de reveo, arreglo de canalones y bajadas y portadas de tienda,

- 2º. Que la finca tenga que avanzar para colocarse en la alineación de la calle. En este caso, se consentirá la consolidación de cualquier elemento de la construcción cuando se adquiera la zona de terreno hasta la alineación oficial, obligándose a decorar debidamente los muros de costado de las fincas colindantes que queden al descubierto.

Podrá adelantarse la fachada en planta baja o con las portadas de las tiendas, siempre que los locales resultantes cumplan las Ordenanzas.

- 3ª. Que la finca tenga que avanzar para colocarse en la alineación interior correspondiente al patio de manzana.

En tal caso, se permite toda clase de obras de consolidación en esta zona de la finca.

7.4.3. Garaje-aparcamiento.

7.4.3.1. Definición

Se denomina garaje-aparcamiento a todo local o lugar destinado a la guarda de vehículos de motor mecánico.

Categorías:

- 1ª. Anejo a la vivienda independiente para uso exclusivo de las viviendas.
- 2ª. En planta baja y sótanos o semisótano de edificio de vivienda colectiva.
- 3ª. En planta baja y sótanos o semisótanos de edificios exclusivamente de uso público.
- 4ª. En parcelas interiores y patios de manzana.
- 5ª. En edificio exclusivamente de uso público.
- 6ª. En manzana completa.

7.4.3.2. Obligaciones generales.

La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación, habrá de solicitarse del Ayuntamiento.

Cuando los vehículos utilicen como combustible gases licuados disueltos a presión, deberán cumplirse las disposiciones del Reglamento de Reconocimiento y Prueba de fluidos a presión.

7.4.3.3. Número de vehículos autorizados.

El número de coches no podrá exceder del correspondiente a veinte metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de accesos de los vehículos, señalización que figurará en los planes de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

7.4.3.4. Altura.

La altura libre no podrá ser menor de dos metros en cualquier punto.

7.4.3.5. Acceso.

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados no necesitarán disposiciones especiales para su acceso, pudiendo utilizar el portal del inmueble cuando el garaje-aparcamiento sea para uso exclusivo de los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de tres metros.

La puerta de comunicación con el portal estará retranqueada como mínimo un metro con respecto a la salida del mismo de la caja de la escalera y a una distancia mínima de la línea de fachada de cinco metros.

Los garajes-aparcamiento hasta 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso.

En los garajes-aparcamiento entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes, y en los superiores a esta superficie deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independientes.

Todos los garajes-aparcamientos dispondrán de un zaguán de piso horizontal con un fondo mínimo, a partir de la línea de fachada, de cinco metros. Si existiera retranqueo con rasante horizontal de la fachada con respecto a la alineación oficial de la calle, no inferior a cinco metros, puede prescindirse del zaguán.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 15 por 100 y las rampas en curvas del 10 por 100, medida por la línea media.

Los garajes-aparcamientos mayores de 600 metros cuadrados deberán tener un acceso cuyo ancho mínimo sea de 3,46-5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15, o menores de 10 metros respectivamente.

Se preferirá, y, por tanto, se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos, dentro de los límites señalados anteriormente.

7.4.3.6. Construcción.

Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizarse el hierro al descubierto.

El recinto del garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos en comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

7.4.3.7. Ventilación.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción no superior al 0,1 por 100 en volumen de óxido de carbono. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, las cuales sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Estos patios y chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni retallos.

En los garajes-aparcamientos ubicados en patios de manzana se permitirán huecos de ventilación en-

cuando puedan quedar separados, como mínimo, 15 metros de las alineaciones interiores.

En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachada a calle, separados, como mínimo, cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

7.4.3.8. Calefacciones, aire acondicionado, agua caliente.

La calefacción y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias, deberán disponerse de forma que, en ningún momento, haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen.

7.4.3.9. Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado eléctricos responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas Receptoras y Disposiciones complementarias vigentes.

Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

7.4.3.10. Instalaciones contra incendios.

Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente en número y situación tal que corresponda uno por cada 500 metros cuadrados de superficie del garaje-aparcamiento, como mínimo, o fracción de esta cifra si estuviera en distintas plantas.

En los edificios con varios pisos, podrá exigirse por el Ayuntamiento instalaciones especiales de protección y aviso.

No será necesario prever aparatos de extinción en los garajes-aparcamientos de menos de 50 metros cuadrados de superficie, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de cinco litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

7.4.3.11. Establecimientos anejos.

- 1º. Instalaciones de engrase y lavado.- Se permiten estas instalaciones, como anejas a garajes-aparcamientos, siempre que cumplan, en cuanto a la superficie ocupada y potencia instalada, con las limitaciones que fijan las Ordenanzas de uso de la zona en que esté situado el garaje-aparcamiento, así como con lo dispuesto en las normas generales.
- 2º. Talleres de reparación.- Como anejos a los garajes-aparcamientos, se autorizan talleres de reparación de automoviles, con las limitaciones que señalan las Ordenanzas Generales y de Zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro, cuya puerta deberá tener un metro de luz por cada 25 operarios.
- 3º. Carga de batería.- Se permiten instalaciones para la carga de baterías, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.
- 4º. Estaciones de prueba de motores.- No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por Ordenanzas Industriales.
- 5º. Surtidores de gasolina.- Se autoriza la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios de viviendas, siempre que cumplan en cuanto a superficie ocupada y potencia instalada con las limitaciones que fijan las Ordenanzas y cumplan el vigente Reglamento para el suministro y venta de carburantes y combustibles y demás Disposiciones que rijan para estas instalaciones.

7.4.3.12. Prescripciones de explotación.

Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local cerrado del garaje-aparcamiento, estaciones de servicio y sus establecimientos anejos. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con leyenda: "No fumar. Peligro de incendio".

Se prohíbe la conservación de combustible líquido fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores, siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también, en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

Las aceras y los pasos generales deberán siempre conservarse libres, señalándose debidamente para su fácil comprobación.

Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapistas y la prueba de motores fuera de los talleres.

Queda prohibido también todo almacenamiento de materiales de cualquier clase, combustibles o no, instalaciones u operaciones que no correspondan estrictamente a las necesidades del acceso o estancia transitoria de los vehículos.

7.4.3.12. Utilización de locales para garaje.

No se permitirá la estancia de ninguna clase de vehículos de motor mecánico en los locales que no reunan las condiciones que se señalan anteriormente y que no estén previamente autorizados para dicho uso.

7.4.4. Talleres domésticos y de artesanía.

7.4.4.1. Talleres domésticos de explotación familiar.

Corresponde a aquellas actividades de escasa entidad industrial o comercial, al servicio de la unidad vecinal, que precisan estar enclavados en edificios de vivienda y, para su compatibilidad con éstos, deberán disponer de medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos. Estos locales cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias de los de vivienda.

15. Industria aislada. - Corresponde a aquellas industrias que, por ser molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de difícil corrección de ser estas separadas 2.000 metros como mínimo a contar del núcleo más próximo de población agrupada. También se incluyen los almacenes cuyos productos almacenados reúnan las mismas características.

7.4.5.2. Se considerarán las siguientes categorías:

Se incluyen también en esta definición los almacenes de primeras materias que requieran para su uso transformaciones ulteriores, los productos semitrabajados y acabados, y aquellos locales anejos dedicados a la exposición y guarda de maquinaria.

A efectos de estas Ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

7.4.5.1. Definición.

7.4.5. Industria.

Los locales destinados a almacenes deberán estar aislados y con acceso que no pueda molestar a los vecinos.

Corresponden a las mismas actividades del apartado anterior, pero sin el carácter familiar, debido a que su personal asalariado puede no pertenecer a la familia del propietario de la industria. Estos talleres no podrán situarse más que en planta baja o interior en edificios de vivienda y las habitaciones de los talleres de artesanía cumplirán las mismas condiciones higiénicas que las dedicadas a vivienda y deberán tener un retrete, un lavabo y una ducha por cada diez obreros, debiendo existir el mismo número, en los tales separados, cuando haya personal de distinto sexo.

7.4.4.2. Talleres de artesanía.

- 2^a. Gran industria.- Corresponde a aquellas industrias de gran importancia que por el volumen de sus instalaciones, procesos de fabricación, cantidad de productos que tratan y obtienen, etc., son molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, pero que, con los medios correctivos adoptados, son susceptibles de evitar su inclusión entre las clasificadas como industrias aisladas, pudiendo, por tanto, incorporarse al conjunto urbano.
- 3^a. Industria limpia.- Corresponde a aquellas industrias que, tanto por la naturaleza de las materias o productos que tratan, como por sus procesos de fabricación e importancia de sus instalaciones, es posible alojarlas en edificios de calidad aislados y rodeados de jardín.
- 4^a. Núcleos industriales.- Corresponde a industrias pequeñas agrupadas en núcleos que están al servicio directo del barrio, del cual utilizan la mano de obra.
- 5^a. Almacenes.- Corresponde a los edificios destinados a la guarda y conservación de artículos para ser distribuidos en la ciudad, siempre que no sean insalubres o peligrosos. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transferen parte de los productos almacenados para su venta a las industrias de verdadera transformación.

7.4.5.3. Condiciones de los locales industriales.

Los locales industriales en donde existan puestos de trabajo deberán tener una superficie, por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y cubicación de cinco metros cúbicos. La luz y la ventilación de estos locales deberán ser directas al exterior por medio de hueco con superficie superior a un octavo de la que tenga el local. Si, por necesidades del proceso de fabricación, fuese necesario realizarlo en locales sin ventilación directa, dispondrán de medios que permitan efectuar la renovación del aire preciso y además de un buen sistema de iluminación.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, deberán ser impermeables y lisos.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un lavabo y una ducha para cada 10 obreros o fracción.

Si las aguas residuales que originen no cumplen, a juicio de la Inspección Técnica Municipal, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que reunan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

La superficie que ocupa una industria vivne fijada por la suma de las superficies de todos los locales destinados a esta actividad.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los moteres instalados, cuando éstos o la máquina que accionan están fijos al pavimento o a la estructura del edificio. Se expresará en caballos de vapor. (C.V.)

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes para líneas de alta tensión, estaciones transformadoras, verificaciones eléctricas y de baja tensión.

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características acústicas tales que al exterior no permitan llegar ruidos, cuyos niveles se determinan en cada caso por la Ordenanza correspondiente.

Los motores y las máquinas así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente reconocido. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad de personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias a los colindantes.

La evacuación de gases, vapores, humes, polvo, etc., que se hagan al exterior, deberá efectuarse dotando de instalaciones adecuadas y eficaces, en los casos en que la inspección técnica municipal lo crea conveniente.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta al Reglamento vigente de Reconocimientos y Prueba de fluidos a presión, prohibiéndose la instalación de estos aparatos debajo de viviendas.

No se permitirá tampoco debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno (gasógeno) empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Para la prevención y extinción de los incendios, se dispondrá de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y característica de la actividad, determine el Ayuntamiento.

7.4.6. Hotelero.

7.4.6.1. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento por tiempo normalmente limitado de viajeros, turistas, u otras personas. Se consideran incluidas en este uso las actividades que le son complementarias, como los restaurantes, almacenes necesarios, garajes, etc.

7.4.6.2. Se clasifican en las siguientes categorías:

- 1ª. Gran hotel con más de 100 habitaciones o 2.000 m² de superficie total en la suma de todas sus plantas.
- 2ª. Hotel corriente, de 50 a 100 habitaciones o su superficie total edificada comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- 3ª. Pequeño hotel o pensión importante, de 25 a 50 habitaciones o superficie total comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- 4ª. Hotel o pensión de 10 a 25 habitaciones o superficie total comprendida entre 200 y 500 metros cuadrados.
- 5ª. Pensiones hasta 10 habitaciones o 200 metros cuadrados de superficie total.

7.4.6.3. Condiciones que deberán cumplir los locales.

Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda y, además, cuantas determina la Reglamentación vigente del Ministerio de Información y Turismo.

7.4.7. Comercial.

7.4.7.1. Definición.

Es el uso que corresponde a edificios de servicio público destinado a la compra-venta o permuta de mercancías de todas clases, comprendidos en los siguientes grupos, ya sea al por mayor o al por menor.

1. Alimentación.
2. Bebidas.
3. Combustibles.
4. Vestidos y adorno.
5. Maquinaria.
6. Drogas y productos minerales.
7. Mobiliario.
8. Varios.
9. Establecimientos mixtos con industria no peligrosa, incómoda o insalubre, en los que predomina la parte comercial.

7.4.7.2. Este uso se clasifica en las siguientes categorías:

- 1ª. Edificios comerciales en más del 60 por 100 de superficie edificada en la suma de todas las plantas sobre la rasante y sin uso de vivienda en el resto.
- 2ª. Locales comerciales en edificación independiente de altura máxima de dos plantas.
- 3ª. Locales comerciales en primer sótano, planta baja y primera.

4ª. Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano.

5ª. Locales comerciales en pasajes o galerías comerciales y en mercados.

7.4.7.3. Distancias.

El Ayuntamiento podrá establecer la distancia mínima entre los accesos de establecimientos comerciales cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen. Se tendrán en cuenta las disposiciones legales sobre determinados establecimientos.

7.4.7.4. Condiciones de los locales comerciales.

Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del 15 por 100 de la planta de sótano.

Los comercios que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deja una meseta de un metro, como mínimo de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Ordenanza.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cómoda cuyo ancho será superior a 1,50 metros.

Los locales comerciales podrán establecer entreplantas voladas, que no podrán ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local en planta y la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas, ni portal. Se comunicarán por medio de habitación o paso intermedio, y la puerta de salida será incombustible e inalterable al fuego.

Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta y estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete, un lavabo y una ducha para cada 10 empleados o fracción.

Para las necesidades de la clientela en los locales de primera, segunda y tercera categorías dispondrán, asimismo, de los correspondientes cuartos de aseo.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. Tanto en uno como en otro caso, si el Ayuntamiento lo estimase oportuno, instalarán dispositivos que permitan efectuar la renovación de aire preciso.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, señale el Ayuntamiento.

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y con características acústicas, tales que al exterior no lleguen niveles de ruido superior a 30 decibelios.

7.4.8. Oficinas.

7.4.8.1. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios de servicio al público, ya sean los oficiales en que predominan las actividades administrativas y burocráticas, los de Banca, los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos y oficinas particulares de cualquier clase.

7.4.8.2. Se clasifican en las siguientes categorías:

- 1ª. Edificios oficiales, oficinas de grandes entidades (Bancos, Empresas) o casas de oficinas particulares con más de 2.000 m² de superficie total suma de todas las plantas.
- 2ª. Edificios oficiales y administrativos, sucursales de Bancos o Empresas, con superficie total comprendida entre 500 y 2.000 m².
- 3ª. Oficinas con superficie total que no llegue a 500 metros cuadrados.
- 4ª. Oficinas con superficie total inferior a 100 metros cuadrados.
- 5ª. Oficina profesional aneja a la vivienda del titular.

7.4.8.3. Condiciones que deberán cumplir estos locales.

Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.

7.4.9. Espectáculos.

7.4.9.1. Definición.

Corresponde este uso a los edificios destinados al público con fines de cultura o recreo. Se incluyen los de carácter deportivo, cuando en ellos existan localidades en que se cotice la entrada.

7.4.9.2. Se clasifican en las siguientes categorías:

- 1ª. Espectáculos con más de 5.000 espectadores.
- 2ª. Espectáculos entre 1.500 y 5.000 espectadores.
- 3ª. Espectáculos entre 500 y 1.500 espectadores.
- 4ª. Espectáculos entre 250 y 500 espectadores.
- 5ª. Espectáculos con menos de 250 espectadores.
- 6ª. Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

Como norma general, los locales de espectáculos cumplirán el Reglamento de Policía de Espectáculos públicos y de construcción y reparación de los edificios destinados a los mismos.

7.4.9.3. Condiciones que deberán cumplir estos locales.

Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

7.4.10. Salas de reunión.

7.4.10.1. Definición.

Comprende este uso los locales destinados al público para servicio de la vida de relación.

7.4.10.2. Se clasifican en las categorías siguientes:

- 1ª. Casinos, salas de fiesta, academias de baile, cafés, bailes, bares, tabernas y restaurantes, sin limitación de superficie.
- 2ª. Todos los usos anteriores hasta 500 metros cuadrados de superficie total.
- 3ª. Todos los usos anteriores hasta 250 metros cuadrados de superficie total.
- 4ª. Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

7.4.10.3. Condiciones que deberán reunir estos locales.

Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

7.4.11. Religioso.

7.4.11.1. Definición.

Corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado, ya corresponda a comunidades religiosas o a la organización secular de la Iglesia.

7.4.11.2. Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª. Conventos.
- 2ª. Centros parroquiales.
- 3ª. Iglesias.
- 4ª. Capillas.

7.4.12. Cultural.

7.4.12.1. Definición.

Corresponde a los edificios o locales que se destinan a la enseñanza en todos sus grados y matices.

7.4.12.2. Se clasifican en tres categorías:

- 1ª. Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.
- 2ª. Academias oficiales, centros de investigación y de formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter particular (colegios y academias).
- 3ª. Centros de estudio con carácter particular (colegios y academias con menos de 50 alumnos).

7.4.12.3. Condiciones que deberán cumplir estos locales.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijadas el Ministerio de Educación y Ciencia, o Departamento Ministerial que corresponda.

7.4.13. Deportivo.

7.4.13.1. Definición.

Comprende los lugares o edificios acondicionados

para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

7.4.13.2. Se clasifican en las siguientes categorías:

- 1ª. Velódromos, hipódromos, canódromos, campos de fútbol y deportes en general, con más de 10.000 y menos de 25.000 espectadores.
- 2ª. Velódromos, hipódromos, canódromos y campos de fútbol y deportes en general con más de 500 y menos de 10.000 espectadores.
- 3ª. Piscinas cubiertas y salas de deporte con menos de 500 espectadores.
- 4ª. Piscinas, campos de tenis y otros deportes sin espectadores.

7.4.13.3. Condiciones que deberán cumplir estos locales.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que fijen la Delegación de Deportes y el Ayuntamiento.

7.4.14. Sanitario.

7.4.14.1. Definición.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de personas enfermas.

7.4.14.2. Se clasifican en las categorías que siguen:

- 1ª. Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificios independientes.
- 2ª. Hospitales o sanatorios para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificios independientes,
- 3ª. Hospitales o sanatorios para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas, en edificios independientes.

- 4ª. Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas, en edificios independientes.
- 5ª. Clínicas de urgencia sin hospitalización de enfermos y consultorios particulares.

7.4.14.3. Condiciones que deberán cumplir estos locales.

Cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señalen la Dirección General de Sanidad y el Ayuntamiento.

7.4.15. Usos existentes.

Los usos legalmente establecidos con sus correspondientes licencias municipales, en el momento de la aprobación de estas Ordenanzas, podrán ampliarse hasta alcanzar los límites autorizados por la Ordenanza que corresponda cuando esta ampliación no suponga aumento de las molestias, peligrosidad, etc.

Aquellos otros usos que no estén incluidos entre los previstos o tolerados por la Ordenanza correspondiente, podrán extinguirse por el Ayuntamiento, ya sea fijándole un plazo prudencial de amortización o bien expropiándolos mediante indemnización con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

7.5. Normas generales de estética

7.5.1. Licencias afectadas por exigencias estéticas.

En cualquier petición de licencia previamente se comprobará por el Ayuntamiento si queda afectada ya sea directamente o por la zona de influencia de algún recinto histórico, monumento, conjunto o edificio, paisaje o elemento histórico-artístico, arqueológico o estético, en cuyo caso deberán ser objeto de atención especial por el Ayuntamiento, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse para su posible edificación, o incluso su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y

a la altura del edificio y sistema de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos sus elementos, en forma calidad y color.

7.5.2. Extinción de licencias.

Donde se produzcan hallazgos de interés arqueológico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, pudiendo ser interrumpidas las obras correspondientes en el mismo momento en que aparezcan datos de interés para el posible hallazgo o conservación de restos de edificaciones y objetos de interés arqueológico que puedan presumirse de valor. En tales casos, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

Si el interés de los descubrimientos lo requiriera, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca o poner en conocimiento del Ministerio de Educación y Ciencia los hallazgos realizados.

Serán objeto de atención especial las obras de demolición, reforma interior, recalzo y pocería que se realicen en las fincas incluidas en este grupo.

X 7.6. Condiciones específicas de zonas.

7.6.1.-Edificación en el casco antiguo.

7.6.1.1. Definición.-Edificación de altura con patios interiores situados en el sector central. En el plano correspondiente se señala el sector de referencia.

7.6.1.2. Condiciones de uso.

Usos previstos.

Viviendas o apartamentos-vivienda agrupados por edificios.-Será obligatoria la inclusión de garajes-aparcamientos con capacidad mínima de un coche por cada vivienda o apartamento-vivienda. Esta obligación podrá ser cumplida de una de las siguientes formas:

- Mediante dedicación del volumen correspondiente en el propio edificio.
- Mediante aparcamiento de garajes-aparcamientos en local situado a menos de 200 m.
- Mediante adquisición de plazas de aparcamiento en garajes-aparcamientos cuya construcción promueva el Ayuntamiento o particulares.

Estas posibilidades serán también de aplicación en los restantes usos de la zona para los que se exige garaje-aparcamiento.

Garaje-aparcamiento.-Se autorizan en edificio o manzanas completos sin acceso por vías arteriales.

Podrán situarse sin límite de superficie bajo las viviendas y ocupar además, patios interiores.

Talleres domésticos.- Se autorizan en pisos los de explotación familiar con superficie menor a 30 m². y sin molestia para los vecinos. El ruido exterior al taller no llegará a los 10 decibelios.

Talleres de artesanía.-Al servicio de conservación y reparación de las edificaciones próximas. Se permiten en planta baja, semi

sótano o sótano con superficie menor de 50 m². y dos caballos de potencia máxima. Dispondrán de las medidas correctas que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos. En el caso de ocupar patios interiores de parcela, podrán tener hasta 100 m². y 3 caballos de fuerza, siempre que no originen al exterior ruidos superiores a 20 decibelios.

Usos tolerados.

Hotelero.- Hoteles, residencias y pensiones hasta cuarta categoría como máximo. Tendrán garaje-aparcamiento con capacidad de un coche por cada dos dormitorios.

Comercial.- Se consentirán comercios de cuarta categoría con superficie total de 100 m². Será obligatoria la construcción de aparcamientos con capacidad de un coche para los locales superiores a 50 m².

Oficinas.- Edificios de oficinas y oficinas de las categorías tercera, cuarta y quinta.

Se exigirá a partir de 100 m². de oficinas en un edificio, la construcción de garaje-aparcamiento de un coche por cada 25 m². de oficina.

Espectáculos.- Locales hasta 250 espectadores.

Salas de reunión.- Locales de categoría tercera (menores de 250 m²).

Religioso.- Se admiten capillas, además de las previstas y obligadas. Cuando sean públicas, tendrán aparcamiento con capacidad de un coche por cada 50 m².

Cultural.- Colegios y academias de carácter particular de categoría tercera con menos de 50 alumnos.

Deportivo.- Gimnasios, piscinas y otros locales deportivos particulares de categoría cuarta.

Sanitario.- Clínicas y dispensarios de la categoría quinta.

Usos obligados.

Todos los que figuren de forma específica en el Plan.

Usos prohibidos.

Todos los no especificados anteriormente.

Usos existentes.

Aquellos usos que existan en la zona y que no están comprendidos entre los señalados como permitidos en la presente Ordenanza podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento, ya sea fijándose un plazo prudencial de amortización o bien en cualquier momento mediante la expropiación o indemnización que corresponda.

Incompatibilidades entre los distintos usos.

Los garajes-aparcamientos de más de 500m². no podrán estar en la misma fachada dentro de la manzana, ni fronteros a sanatorios, centros de investigación, escuelas o institutos.

Los usos tolerados sea incompatibles entre sí, en el mismo edificio, cuando excedan de la superficie correspondiente a dos plantas.

7.6.1.3. Condiciones de volumen.

Posición.

Alineaciones y montes.- Las alineaciones exteriores y rasantes son las definidas en el Plan, que se ajustan a las actuales salva los casos específicamente señalados y los que se citan a continuación:

En las esquinas de las calles en que se considere indispensable por los Servicios Técnicos municipales mejorar las condiciones de la circulación, aumento del espacio vial o la visibilidad, podrán imponerse en planta baja, arvidumbres de pórtico, o simplemente restringidos obligatorios, pasos de peatones o zonas diáfanos con edificación sobre soportes aislados. Será obligatoria, una vez aprobada por el Ayuntamiento la propuesta concreta para cada caso, aunque no figure en el Plan de Ordenación vigente. Igualmente podrá el Ayuntamiento imponer rectificaciones en las alineaciones actuales.

Las alineaciones interiores serán las delimitadas por un polígono obtenido trazando paralelas a las alineaciones exteriores a 20 m de distancia. El espacio interior de este polígono si existiere será considerado patio de manzana, con edificación máxima de una planta.

Edificabilidad.

Parcela mínima.- Será de 150 m². tolerándose excepcionalmente hasta 100 m², cuando las edificaciones colindantes por su recie

te construcción y utilización de la totalidad del volumen autorizado no permitan prever su pronta remodelación, a juicio del Ayuntamiento.

Volumen edificable.- El número de plantas permitido será de cuatro, salvo en la calle Real y la Marina, donde será de cinco. Además, deberán tenerse en cuenta las posibilidades que se señalan en 7.6.1.6. (Ordenación singular). Este número de plantas será asimétrico no obligatorio en las construcciones de nueva planta. La altura total de la edificación estará comprendida entre 11,60 m y 13,00 m para las zonas de cuatro plantas, y entre 14,40 m y 15,80 m para las de 5 plantas.

Queda prohibida toda edificación por encima de estas alturas máximas, salvo los petos y barandillas de coronación, así como los remates de escaleras, ascensor y otras instalaciones que sean necesarias para el servicio de la casa, siempre que no sean visibles desde la vía pública.

Altura de pisos.- La altura libre mínima de planta baja medida desde la rasante de la acera en el punto reglamentario será de 3,20 m.

La distancia mínima en los pisos entre las caras inferiores de forjado será de 2,80 m.

Pacios de parcela.

Clasificación.- Se dividen en dos grupos:

- 1º.- Pacios interiores o cerrados.
- 2º.- Pacios abiertos a vía pública, o patio de manzana o a vía pública y patio de manzana.

Pacios interiores.- Las dimensiones de los patios interiores serán tales que las luces rectas de los espacios habitables serán al menos el cuarto de la altura del muro frontero, contadas desde el nivel del suelo de habitaciones o locales de trabajo hasta su coronación o altura máxima posible si algún muro es de otra fin.

Quando las luces rectas sobrepasen la mínima longitud establecida, por cada metro de exceso se podrá disminuir 30 centímetros el diámetro del círculo inscriptible hasta el límite de un quinto. En cualquier caso el diámetro del círculo inscriptible no será menor de tres metros.

En las escaleras que den a patios, las luces rectas serán como mínimo de tres metros.

Pacios abiertos.- Los patios abiertos a fachadas o a patios de manzana tendrán un frente mínimo de 6 m. y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho de 8 metros.

Patios mancomunados.—Se consienten la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

1ª.—La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre sobre el solar, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

2ª.—Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsistan alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo excederá en un metro a la rasante del patio más alto.

Chimeneas de ventilación.—Se permitirán las chimeneas de ventilación exclusivamente en retretes, baños y cuartos de calefacción. Igualmente se permitirán para despensa y offices de apartamentos, siempre que a ella sólo recaigan locales con este uso.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70m, con sus ángulos redondeados libres en toda su altura, sin salientes ni rebalbos, tuberías ni instalaciones de ninguna clase.

Necesariamente habrán de tener comunicación inferior con la calle o patio y altura que sobrepasará la cubierta del edificio.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado por el Ayuntamiento previamente.

Cubiertas en patio particular.—Sólo se consentirá cubrir totalmente los patios, cuando debajo de la cubierta que se establezca no haya ningún hueco de luz o ventilación correspondiente a habitaciones, servicios de tienda o puestos de trabajo.

Los retretes o aseos que pudieran existir se ventilarán con tubos que se prolonguen por encima de la cubierta del edificio o chimeneas de ventilación que desemboquen por encima de la cubierta del patio.

Construcciones en patios interiores de parcela.- Se consintirá cubrir parcialmente algún patio a la altura de la planta baja, aun cuando existan huecos de viviendas en esta planta, únicamente para accesos a la escalera desde la calle, en el caso de que la distribución así lo exija. Las dimensiones mínimas de los costados de este patio a los lados del patio serán de dos metros.

Construcciones en patios de manzana definidos por alineaciones interiores.- Tendrán una altura máxima de una planta, y sus cubiertas se estudiarán de modo que no obstaculicen el soleamiento, luces y vistas de ningún local de vivienda.

Entrantes, salientes y vuelos.

Se consienten por encima de la planta baja y siempre a más de tres metros sobre la acera.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías contiguas que queden al descubierto, que se tratarán en armonía de materiales e importancia con las fachadas de las casas contiguas y de la propia.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad máxima de dos metros. Los salientes y vuelos a partir de la alineación oficial se atenderán a las normas siguientes:

Cuerpos volados de fábrica.- Sólo podrán realizarse en calles de ancho superior a los 15 metros con vuelo máximo de un metro. Latealmente quedará dentro del plano vertical definido por la línea de contigüidad en fachada con las edificaciones vecinas.

Balcones.- Se permiten con salientes no superiores a:

0,50 m. en calles de hasta 9 m. de ancho.

0,80 m. en calles de 9 a 15 m. de ancho.

1,25 m. en calles de 15 m. en adelante.

Portadas.- Se permitirán:

En calles hasta 15 m. de ancho, 0,14 m. de saliente.

En calles de 15 m. en adelante, 0,24 m. de saliente.

Faroles y banderines.- Iguales salientes que los balcones.

7.6.1.4. Condiciones higienicas.- Son las señaladas en las normas generales para los usos previstos, obligados o tolerados.

7.6.1.5. Condiciones esteticas.- Libertad de composicion, teniendo presente el caracter céntrico y representativo de la zona. Quedan prohibidas las pinturas de colores vivos.

7.6.1.6. Ordenacion singular.-

-Objeto. Será facultad discrecional del Ayuntamiento autorizar la Ordenacion singular de un terreno en forma distinta a lo establecido en estas Normas, en cuanto se refiere a altura, situacion y volumen de los edificios.

-Ambito. La ordenacion ha de afectar a los terrenos de una manzana completa, a excepcion de los terrenos con frente a la calle Real y Paseo de la Marina, donde será facultad del Ayuntamiento autorizar la edificacion singular en solares que no sean manzanas completas, con las necesarias garantias de unidad de composicion.

También podrá el Ayuntamiento autorizar la ordenacion singular de dos o mas manzanas contiguas, llegando si lo estima conveniente a permitir la ocupacion del sobrevuelo, e incluso de las mismas calles si ello no afecta al tráfico de la zona.

-Volumen. El volumen máximo permitido será el que se obtendría por aplicacion de la Ordenanza, más el necesario para los aparcamientos que de acuerdo con estas Normas se oxijan para la edificacion proyectada, hasta un límite del 25 % sobre el máximo citado.

-Altura. La altura será libre, siempre que se demuestre que no quedarán perjudicados el soleamiento y demas condiciones higienicas de los edificios proximos.

-Materiales. En la edificacion se cuidará especialmente la eleccion de materiales. En las fachadas solo se admitiran materiales en su color natural y pinturas de reconocida calidad y duracion.

-Otras condiciones. En todo lo no especificado en

este apartado 7.6.1.6. se aplicará cuanto dispone la Ordenanza 1.º

7.6.2. Ordenanza 2.º-Edificación en el ensanche.

7.6.2.1. Definición.-Corresponde a manzanas normalmente con patio de manzana delimitada por edificación sin patios interiores de parcela

En el plano correspondiente se señalan las zonas a que afecta esta Ordenanza.

7.6.2.2. Condiciones de uso.

Usos previstos.

Viviendas agrupadas por edificios y apartamentos-vivienda.

Será obligatoria para edificios comunes de viviendas, la inclusión de aparcamientos con capacidad de un coche cada dos viviendas. Esta obligación podrá ser cumplida de una de las siguientes formas:

Mediante dedicación del volumen correspondiente en el propio edificio.

Mediante aportación de garajes-aparcamiento en local situado a menos de 200 m.

Mediante adquisición de plazas de aparcamiento en garajes-aparcamiento cuya construcción promueva el Ayuntamiento o particulares.

Estas posibilidades serán también de aplicación en los restantes usos de la zona para los que se exige garaje-aparcamiento.

En todo caso los sótanos de casas contiguas podrán mancomunarse para su utilización como garajes colectivos, implantando obligatoriamente las servidumbres de paso necesarias para reducir al mínimo los accesos desde las vías públicas.

Garajes-aparcamientos en planta baja de los edificios de vivienda, y pudiendo ocupar los patios de manzana, cuando sea posible mediante reparcelación o imposición de servidumbre.

Talleres domésticos.- Pequeños talleres en planta baja o piso, siempre que no produzcan molestias, tengan superficie menor de 30 m.2., potencia instalada menor de 2 caballos y no produzcan ruido al exterior superior a diez decibelios.

Usos tolerados.

Talleres de artesanía.- Locales industriales menores de 100 m2. con dos caballos de potencia máxima y en la planta baja del propio edificio de viviendas, siempre que no sean molestas por ningún concepto a las viviendas y no produzcan ruido superior a 20 decibelios.

Edificios de uso total único con fachada a la calle y a la altura de la Ordenanza para talleres y estaciones de servicio distribución de energía, gas y agua, organizaciones comerciales administrativas con sus oficinas, almacenes y garaje.

Garaje-aparcamientos.- Se permiten sin limitación de capacidad en planta baja de la zona de vivienda edificable en altura (categoría 2ª y 3ª).

En el patio de manzana (categoría 4ª)

En edificios independientes, sin limitación de capacidad (categoría 5ª).

En manzana completa sin limitación de capacidad (categoría 6ª).

En todos los casos cumplirán las condiciones establecidas para este uso, y los accesos no deberán dar a vías arteriales a excepción de los emplazamientos de servicios públicos de transporte.

Hotelero.- Hoteles o pensiones de 50 habitaciones o de 1000m2. de superficie total (categoría 3ª a 5ª).

Los hoteles de más de 500 m2. se autorizarán únicamente cuando no originen, o resuelvan satisfactoriamente, las perturbaciones de la circulación viaria.

Ninguno de estos locales podrá tener acceso a vías arteriales. Requerirán aparcamientos de un coche por cada cinco habitaciones a partir de 20 habitaciones.

Comercial.- En la red arterial, únicamente locales menores de 100 m2. situados en la planta baja de los edificios o en pasajes y siempre que no exista acceso rodado desde las vías principales.

En el resto de la zona sólo en planta baja (categoría 4ª y 5ª).

Se exigirán aparcamientos de un coche para cada 100 m2. de la superficie bruta comercial en todo el edificio, cuando dicha su-

perficie sea superior a 500 m².

Oficinas.- Locales de oficinas de categorías 3^a, 4^a y 5^a. La categoría de 3^a siempre que la superficie total destinada a vivienda en el edificio sea superior a la de oficinas, no tenga acceso por vías arteriales y se les dote de aparcamientos de un coche por cada 25 m². de la superficie total de oficinas.

Espectáculos.- Locales de espectáculos 3^a, 4^a y 5^a.

Salas de reunión.- Se autorizarán de categoría 2^a, 3^a y 4^a sin más limitación que la de que su acceso no sea por la red arterial y tengan aparcamiento de un coche por cada 50 m²., en el caso de que su superficie sea superior a 250 m².

Religioso.- Requerirá autorización especial, de acuerdo con la jerarquía eclesiástica.

Cultural.- Siempre que no produzcan molestias y con acceso que no esté en la red arterial.

Los de categoría 1^a, 2^a requerirán aparcamiento de un coche por cada 100 m².

Deportivo.- Categoría 2^a (velódromos, canódromos, campos de fútbol, y deportes en general, con más de 500 m. y menos de 10.000 espectadores), en manzanas completas y aparcamientos de un coche por cada 50 espectadores, sin acceso por arterias. Categoría 3^a y 4^a (piscinas cubiertas, salas de deportes con menos de 500 espectadores, piscinas y campos de tenis, baloncesto y similares sin espectadores), en cualquier situación.

Sanitario.- Aparcamiento de un coche por cada dos camas sin acceso por vía arterial. Categoría 4^a (dispensarios, clínicas o sanatorios no infecciosos menores de 20 camas).

Usos prohibidos.

Los restantes.

Incompatibilidades.- Los garajes-aparcamiento de más de 1.000 m². no podrán estar en la misma fachada dentro de la manzana, ni fronteros a sanatorios, centros de investigación, escuelas o institutos.

Los usos tolerados son incompatibles entre sí, en el mismo edificio, cuando excedan de la superficie correspondiente a una sola planta del mismo en las calles arteriales o congestionadas, y de 2 plantas en las restantes.

7.6.2.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.Posición.

Alineaciones y rasantes.- Las alineaciones exteriores y rasantes son las definidas en el Plan, que se ajustan a las actuales salvo los casos específicamente señalados y los que se citan a continuación.

En las esquinas de calles en que se considere indispensable por los servicios técnicos municipales mejorar las condiciones de la circulación aumentando el espacio vial o la visibilidad, podrán imponerse en planta baja servidumbre de pórtico, o simplemente retranqueos obligatorios, pasos de peatones o zonas diáfanas con edificación sobre soportes aislados. Será obligatoria, una vez aprobada por el Ayuntamiento la propuesta concreta para cada caso, aunque no figure en el Plan de Ordenación. Igualmente podrá el Ayuntamiento imponer rectificaciones en las alineaciones actuales.

Las alineaciones interiores serán las delimitadas por un polígono obtenido trazando paralelas a las alineaciones exteriores a 10 m. de distancia. El espacio interior de este polígono será considerado patio de manzana, con edificación máxima de una planta.

Edificabilidad.

Parcela mínima.- Será de 125 metros cuadrados.

Volumen edificable.- La edificación comprendida entre las alineaciones interiores y exteriores será de tres plantas como máximo y esta altura se considerará obligatoria en las construcciones de nueva planta. La altura total de la edificación estará comprendida entre 8,0 m. y 10,40 m.

Construcciones por encima de la altura máxima.- Sólo podrán autorizarse petos y barandillas, remates de escalera, depósitos y otros servicios de la edificación, siempre que no sean visibles desde la vía pública.

Planta baja, altura libre mínima de tres metros desde la rasante de la acera medida en el punto reglamentario señalado en el párrafo 7.3.8.

En los pisos la altura mínima desde el nivel inferior del forjado al mismo punto del forjado siguiente, será de 2,80 metros.

Patios de parcela

Clasificación. Se dividen en dos grupos;

1º. Patios interiores o cerrados.

2º. Patios abiertos a vía pública, a patios de manzana o a vía pública y patios de manzana.

Patios interiores

Están prohibidos en esta ordenanza.

Patios abiertos

Los patios abiertos a fachada o a patio de manzana tendrán un frente mínimo de 6 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de 8 m.

Chimeneas de ventilación

Se permitirán las chimeneas de ventilación exclusivamente en retretes, baños y cuartos de calefacción. Igualmente se permitirán para despensas, siempre que a ellas recaigan locales con este uso.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m², siendo su lado mínimo de 0,70 m, con sus ángulos redondeados, libres en toda su altura, sin resaltes ni retallos, tuberías ni instalaciones de ninguna clase.

Necesariamente habrán de tener comunicación interior con la calle o patio y altura que no sobrepasará a la cubierta del edificio.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Cubiertas en patio

Sólo se consentirá cubrir totalmente los patios, cuando debajo de la cubierta que es establezca no haya ningún hueco de luz p ventilación correspondiente a habitaciones, servicios de viviendas o puestos de trabajo.

Los retretes o aseos que pudieran existir, se ventilarán en la forma indicada en el apartado anterior.

Se consentirá cubrir parcialmente algún patio a la altura de la planta baja aún cuando existan huecos de vivienda en esta planta, únicamente para acceso a la escalera desde la calle, en el caso de que la distribución así lo exija. Las dimensiones mínimas de los costados de este patio a los lados del patio serán de 2 m.

Construcciones en patio de manzana

Tendrán una altura máxima de una planta y sus cubiertas se estudiarán de modo que no obstaculicen el soleamiento, luces y vistas de ningún local de vivienda.

Entrantes, salientes y vuelos.

Entrantes en las fachadas.- Se permitirá retranquearse de la alineación oficial siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías contiguas que queden al descubierto, que se tratarán en armonía de materiales e importancia con las fachadas de las casas contiguas y de la propia. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación. Se consienten terrazas en entrantes con profundidad máxima de 1,50 m. Los salientes y vuelos se realizarán por encima de la planta baja y siempre a altura no inferior a 3 m. sobre la acera.

Cuerpos volados de fábrica.- Sus aristas exteriores no sobrepasarán la prolongación de la línea de contigüidad de las fincas inmediatas, y sólo podrán realizarse en calles superiores a los 15 m., siendo su volada máxima de 1 m.

Balcones.- Se permitirán con salientes no superiores a;
 0,50 m. en calles de hasta 9 m. de ancho.
 0,80 m. en calles de hasta 15 m. de ancho.
 1,25 m. en calles de 15 m. en adelante.

Portadas.- Se permitirán con los siguientes máximos:
 En las calles hasta 15 m. de ancho, 0,14 m. saliente.
 " " " de 15 m. en adelante, 0,24 m. saliente.

Marquesinas.- Se permitirán a 1 m. del bordillo de acera de cal-
 zada o de estacionamiento como mínimo.

Faroles y banderines.- Igual saliente que los balcones.

En patios de manzana.- Los mismos que correspondan al ancho
 del patio de manzana.

7.6.2.4. Condiciones higiénicas

Las condiciones higiénicas serán las señaladas en las
 Normas Generales para los usos permitidos o tolerados.

7.6.2.5. Condiciones estéticas

Composición libre en general.

7.6.2.6. Ordenación singular

Objeto

Será facultad discrecional del Ayuntamiento autorizar
 la ordenación singular de un terreno en forma distinta a lo es-
 tablecido en estas Normas en cuanto se refiere a altura, situa-
 ción y volumen de los edificios.

Ambito.

La ordenación ha de afectar a los terrenos de una o
 más manzanas completas. En el caso de que se trate de 2 o más
 manzanas, necesariamente contiguas, podrá llegar al Ayuntamiento
 a permitir la ocupación del sobrevuelo de las calles interiores
 del conjunto, e incluso de las mismas calles si ello no afecta

desfavorablemente al tráfico de la zona.

Volumen.

El volumen máximo permitido será el que se obtendría por aplicación de la Ordenanza, más el necesario para los aparcamientos que de acuerdo con estas Normas, se exijan para la edificación proyectada, hasta un límite máximo del 25% sobre el máximo citado.

Altura.

La altura será libre, siempre que se demuestre que no quedarán perjudicados el soleamiento y demás condiciones higiénicas de los edificios próximos.

Otras condiciones.

En todo lo no especificado en este apartado 7.6.2.6. se aplicará cuanto dispone la Ordenanza 2ª.

7.6.3. ORDENANZA 3.- EDIFICACION DE BLOQUES ABIERTOS

7.6.3.1. Definición

Bloques aislados en general de doble crujía, no superior a 10 m. y sin patios interiores, si bien podrán autorizarse otras agrupaciones de viviendas en edificios colectivos o unifamiliares que permitan igualmente dar luces y vistas a espacios libres a todas las habitaciones vivideras.

En el plano correspondiente se señalan las zonas a que se aplican.

Las Normas referentes a esta Ordenanza servirán únicamente como base para la redacción de Planes Parciales, que serán obligatoriamente previos a la concesión de licencias de construcción en estas zonas, y que se registrarán por esta Ordenanza 3ª y por lo previsto en el título VI.

7.6.3.2. Condiciones de uso.Usos previstos.

Vivienda en edificios colectivos o independientes sin obligación de construir garaje-aparcamiento; los aparcamientos se preverán al aire libre (pudiéndose utilizar para ellos los terrenos limítrofes de Ordenanza 10 sin acceso directo desde la vía arterial), en la proporción de una plaza por vivienda.

Usos tolerados.

Los propuestos en el Título VI, que se ajustarán en cuanto sea posible a las siguientes limitaciones.

Hotelero.- Pensiones y residencias hasta 25 dormitorios (categoría 4ª y 5ª).

Comercial.- Comercios en edificio independiente de una o dos plantas sobre la rasante (Categoría 2ª).

Oficinas.- Con superficie total inferior de 100 m² y profesionales anejas a la vivienda. (Categorías 4ª y 5ª).

Talleres domésticos, de explotación familiar, en pisos, sin molestias para los vecinos.

Talleres de artesanía y almacenes.- Concentrados en edificios independientes de una o dos plantas, con superficie máxima para cada actividad de 50 m² y dos caballos de potencia máxima. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y no peligrosidad entre ellas.

Salas de reunión.- Bares o usos análogos con superficie menor de 250 m² (Categorías 3ª y 4ª).

Religioso.- Además de los previstos y obligados se toleran capillas, (Categoría 4ª).

Cultural.- Los propuestos en el título VI y los de categoría 3ª

Deportivo.- Piscinas, campos de tenis, baloncesto y similares sin espectadores. (Categoría 5ª).

Sanitario.- Clínicas y dispensarios de urgencia. (Categoría 5ª).

Usos prohibidos

Cualquier uso que no esté incluido en los previstos o tolerados.

7.6.3.3. Condiciones de volumenPosición.

Retranqueo.- Es obligatorio el retranqueo de toda edificación que quede en las márgenes de la red viaria a 3 m. de la alineación. Estos retranqueos habrán de aumentarse cuando la separación a las edificaciones fronterizas que existan al otro lado de la calle no cumplan los mínimos que se señalen para la separación entre bloques. Si no estuviesen edificados o definidos estos retranqueos al otro lado de la vía, se tomará la mitad de la distancia de separación mínima desde el eje de la calle. Se permiten viviendas unifamiliares en fila o aisladas sin obligación de retranqueo de fachada en vías que no sean colectoras.

Separación de bloques.- El Plan Parcial podrá proponer libremente la disposición de los bloques, adjuntando estudios que permitan asegurar el suficiente soleamiento de todos los locales vivideros.

Proporción de espacios entre bloques.- La longitud de estos espacios no podrá ser mayor de tres veces la separación real entre ellos, sin que exceda en ningún caso de 100 m.

Edificabilidad.- La edificabilidad bruta máxima será de 3 m³/m².

Dentro de esta edificabilidad se contará toda clase de edificación que se proyecta para cualquier uso permitido.

En el caso de semisótano se contará la mitad del volumen de la planta.

En el caso de sótano para servicios exclusivamente de la finca (garajes, calderas, calefacción, trasteros, etc.) no se computará su volumen. Se exceptúan los casos en que, por diferencia de nivel una planta de semisótano o sótano a una alineación tengan posibilidades de utilización y luces por otra alineación, en cuyo caso, se contarán las superficies que tengan posibilidades de un uso que no sea el exclusivo para servicios de la finca.

Superficie libre.- Será la siguiente;

No será inferior al 40% de la parcela y deberá quedar arbolada o ajardinada, diferenciando la privada, que habrá de cerrarse. Cuando la parcelación lo permita, será obligada la agrupación del 15% de estas superficies libres para formar espacios de uso público.

Alturas.- La altura máxima será de 4 plantas, tolerándose que el 25% del volumen total edificable se construya en bloques de hasta 10 plantas.

Altura mínima de pisos.- La diferencia de las cotas de dos pisos sucesivos no será menor de 3,30 m. en planta baja y 2,70 m. en las restantes.

Chimeneas de ventilación.- Se permitirán las chimeneas de ventilación exclusivamente en dormitorios, baños y cuartos de calefacción. Igualmente se permitirán chimeneas de ventilación para despensas, siempre que a ellas sólo recaigan locales con este uso.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m² siendo su lado mínimo de 0,70 m., con sus ángulos redondeados libres en toda su altura sin salientes ni retallos, tuberías ni instalaciones de ninguna clase.

Necesariamente habrán de tener comunicación inferior con la calle o patio y altura que sobrepasará a la cubierta del edificio.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Salientes, entrantes y vuelos.- No se limitan con tal que los mayores vuelos cumplan la separación mínima entre bloques computándose solamente a efectos de volumen edificado los cuerpos salientes cerrados.

7.6.3.4. Condiciones higiénicas

Son las señaladas en las Normas Generales para los usos previstos obligados o tolerados.

7.6.3.5. Condiciones estéticas

Composición libre.

7.6.4. ORDENANZA 4.ª EDIFICACION DE BLOQUES ABIERTOS PARA
POBLACION TURISTICA

7.6.4.1. Definición

Constituida por edificación dominante representativa de bloques de 10 plantas como máximo y edificación secundaria baja con proporción fuerte de espacios libres ajardinados, destinada principalmente a población turística, si bien se admitirán usos residenciales permanentes y los usos actualmente establecidos en la zona.

Se aplica a las zonas señaladas en el plano correspondiente. Las normas referentes a esta Ordenanza servirán únicamente como base para la redacción de Plan Parciales, que serán obligatoriamente previos a la concesión de licencias de construcción en estas zonas y que se registrarán por lo previsto en esta Ordenanza 4 y por lo previsto en el Título VI, que se aplicará en cuanto a dotaciones y en proporción al número de viviendas de residencia permanente que se prevean.

7.6.4.2. Condiciones de uso.

Usos previstos.- Además de los que se indican a continuación se establecerán los que de acuerdo con el Título VI correspondan al nº de viviendas de residencia permanente que prevea el Plan Parcial.

Viviendas y apartamentos-vivienda agrupados por edificios.- Será obligatoria la inclusión de garajes-aparcamientos con capacidad de un coche por cada vivienda y uno cada dos viviendas-apartamento.

Garaje-aparcamiento.- En planta baja, semisótano o sótano sin acceso por la vía principal, con la capacidad obligada, según el uso del edificio.

Hotelero.- Categorías 1ª y 2ª con una plaza de garaje-aparcamiento por cada 10 camas.

Oficinas.- Unicamente de categoría 4ª.

Usos tolerados.-

Comercial.- Con calidad adecuada a la zona, en categoría 2ª, 3ª 4ª y 5ª.

Talleres.- Unicamente los de servicio directo a la edificación de la zona, con superficie menor de 50 m².

Salas de reunión.- Con calidad adecuada a la zona en categoría 2ª.

Usos prohibidos

Los restantes.

7.6.4.3. Condiciones de volumen

Para la aplicación de esta Ordenanza será necesario formular un proyecto de Ordenación del conjunto, con arreglo a las condiciones que a continuación se detallan, acoplando la correspondiente reparcelación.

Posición

Alineaciones y rasantes.- Serán las definidas en el Plan Parcial correspondiente.

Retranqueos.- La separación de la edificación con relación a la alineación opuesta por cada calle será como mínimo igual a la altura de la construcción que se proyecta con un mínimo de 5 m. de retranqueo con respecto a la alineación propia.

Separación de bloques.- A definir en el Plan Parcial que deberá incluir estudios que aseguren el soleamiento adecuado de todos los locales vivideros. -vivienda

Edificabilidad.- La edificabilidad bruta máxima será de 3 m³/m².

Superficie máxima construida.- En planta baja será el 20% de la correspondiente a la zona.

Altura máxima.- La altura máxima de la edificación será de 30 m. sobre la rasante que corresponda al terreno natural en que se levante la construcción.

Si la planta baja se proyecta diáfana sobre pilotes, la parte libre de la misma no se contará para el volumen permitido, pero sin que se pueda sobrepasar la altura máxima establecida.

Altura de pisos.- La diferencia de las cotas de dos pisos sucesivos no será menor de 2,80 m. Se exceptúan las entreplanchas que se destinen exclusivamente a instalaciones. La altura de la planta baja queda en libertad para la mejor composición del edificio.

Sótanos y semisótanos no habitables.- Deberán tener ventilación al exterior o, en su defecto, ventilación forzada del sistema adecuado.

La altura mínima será de 2,30 m. cuando se trate de locales para servicio (carboneras, trasteros, etc.) y de altura mínima de 3 m. para otros usos.

Cerramientos.- Se prohíben tapias y verjas de separación de los espacios libres con la calle, así como las que definan las líneas de parcelación. Todas ellas se efectuarán con setes bajos o muretes de altura máxima de 0,50 m. que permitan la vista de los espacios libres que circundan la manzana.

Arbolado.- Es obligatorio crear nuevos jardines y repoblar los espacios libres que se establezcan en cada manzana, no consintiéndose se utilización alguna de ellos, salvo la que compagine o complete este uso (terrazas sin cubrir, pergolas, estanques, etc.).

Patios de parcela.

Patios interiores.- No se permiten.

Chimeneas de ventilación.- Se permitirán las chimeneas de ventilación exclusivamente en retretes, baños y cuartos de calefacción; igualmente se permitirán chimeneas de ventilación para despensas siempre que a ellas sólo recaigan locales con este uso.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m², siendo su lado mínimo de 0,70 m. con sus ángulos redondeados libres en toda su altura sin salientes ni retallos, tuberías ni instalaciones de ninguna clase.

Necesariamente habrán de tener comunicación inferior con la calle o patio y altura que sobrepasará a la cubierta del edificio.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Entrantes, salientes y vuelos.

Salientes.- Los cuerpos salientes y miradores cumplirán las condiciones siguientes;

- a) El techo de planta baja será el más bajo nivel permitido para estos elementos.
- b) Su volumen total contará dentro del volumen permitido.
- c) La superficie máxima en planta no será superior al 20% de la superficie edificada en planta baja.

7.6.4.4. Condiciones higiénicas

Son las señaladas en las Normas Generales para los usos previstos, tolerados u obligados.

7.6.4.5. Condiciones estéticas

Composición obligada de calidad arquitectónica y riqueza de materiales que se definirán en el Plan Parcial.

7.6.5. ORDENANZA 5. EDIFICACION UNIFAMILIAR EN FILA7.6.5.1. Definición

Corresponde a los sectores de vivienda unifamiliar en fila, con espacios libres privados. Se aplica esta ordenanza a las zonas señaladas en el plano correspondiente.

7.6.5.2. Condiciones de usoUsos previstos

Viviendas unifamiliares en fila. No existe obligación de crear aparcamientos en el interior de la parcela.

Usos obligados

El uso de espacio libre privado correspondiente a la proporción exigida en las condiciones de volumen es obligado, debiendo quedar inscrita en el Registro de la Propiedad como carga de la parcela, esta obligación.

Usos tolerados

Industria.- Locales industriales con superficie máxima de 25 m², 2 caballos de potencia máxima y en el propio edificio de la vivienda.

Artesanía de servicio.- En situación especial, formando un grupo dentro de cada unidad vecinal. Superficie máxima, 30 m²; potencia máxima de 2 caballos.

Hotelero.- Se consienten hoteles, paradores, moteles, con límite máximo de 10 habitaciones (Categoría 5ª) y aparcamientos de 1 coche por cada 2 habitaciones.

Oficinas.- Toleradas sólo para la profesión del titular de la vivienda y siempre que no ocasionen molestias o incomodidad alguna para los vecinos o colindantes, d

Deportivo.- Gimnasios, piscinas y campos de juego descubiertos sin graderío.

Sanitarios.- Clínicas y dispensarios de urgencia.

Otros usos

Los usos comercial y de salas de reunión, residencias religiosas y colegios podrán admitirse en los emplazamientos previstos en los Planes Parciales o con autorización especial previa información pública. En ningún caso podrán establecerse si no en bloques aislados con altura máxima de 4 plantas y con la edificabilidad máxima señalada para el uso de viviendas.

Usos prohibidos

Los usos no mencionados quedan prohibidos en esta zona.

7.6.5.3. Condiciones de volumen

Posición

Alineaciones y rasantes.- Las alineaciones exteriores y rasantes son las definidas en el Plan.

Las alineaciones interiores quedarán definidas por la paralela a la alineación exterior trazada a 10 m. de distancia. No se autorizarán fuera de esta faja de 10 m., construcciones dedicadas a vivienda o lugares de trabajo y si únicamente construcciones auxiliares para almacenamiento de útiles de trabajo o animales domésticos.

Las edificaciones pareadas o en fila quedarán adosadas de forma que no queden medianerías al descubierto.

Altura máxima.- La altura máxima sobre el nivel del terreno será de 2 plantas, y estará comprendida entre 5,40 m. y 6,40 m.

Construcciones por encima de la altura.- Sólo se autorizarán pechos o barandillas, remates de escalera y depósitos.

Altura mínima.- Libre.

Altura de pisos.- La altura mínima desde el nivel inferior del forjado al mismo punto del forjado siguiente será de 2,80 m.

Patios de parcela

Clasificación.- Se dividen en dos grupos:

1ª. Patios interiores o cerrados.

2ª. Patios abiertos.

Patios interiores.- Prohibidos.

Patios abiertos.- los patios abiertos tendrán un frente mínimo de 4 m. y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Patios mancomunados.- Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

1ª. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre sobre el solar, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

2ª. Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m. de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 3 m., el muro de separación sólo excederá en un metro a la rasante del patio más alto.

Chimeneas de ventilación.- Se permitirán las chimeneas de ventilación exclusivamente en retretes, baños y cuartos de calefacción. Igualmente se permitirán chimeneas de ventilación para despensas siempre que a ellas sólo recaigan locales con este uso.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m.2., siendo su lado mínimo de 0,70 metros, con sus ángulos redondeados, libres en toda su altura, sin salientes, ni retallos, tuberías ni instalaciones de ninguna clase.

Necesariamente habrán de tener comunicación inferior con la calle o patio de manzana y altura que sobrepasará a la cubierta del edificio.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas cuyo uso haya sido autorizado por el Ayuntamiento.

Salientes y entrantes.

No se autorizarán cuerpos volados. Los balcones tendrán vuelo máximo de 0,80 m.

7.6.5.4. Condiciones higiénicas

Son las señaladas en las Normas generales para los usos previstos obligados o tolerados.

7.6.5.5. Condiciones estéticas

Composición libre.

7.6.5.6. Ordenación singular

Objeto

Será facultad discrecional del Ayuntamiento autorizar la ordenación singular de un terreno en forma distinta a lo establecido en estas Normas, en cuanto se refiere a altura y situación de los edificios.

Ambito

La ordenación ha de afectar a los terrenos de una o más manzanas completas.

Volumen

El volumen máximo permitido será el que se obtenga por aplicación de la Ordenanza; a él podrá agregarse el correspondiente a garajes aparcamientos, hasta un límite del 25% sobre el máximo citado.

Altura

La altura será libre, siempre que se demuestre que no quedarán perjudicados el soleamiento y demás condiciones higiénicas de los edificios próximos.

Otras condiciones

En todo lo no especificado en este apartado 7.6.5.6. se aplicará cuanto dispone la Ordenanza 5ª.

7.6.6. ORDENANZA 6.- EDIFICACION DE CENTRO ADMINISTRATIVO Y
COMERCIAL.

7.6.6.1. Definición y condiciones de planeamiento.

Esta zona, cuyas características y sistema de actuación deberán definirse en el Plan Parcial constituirá en el futuro el nuevo centro comercial y administrativo de la ciudad. La presente Ordenanza servirá, juntamente con las Normas que sean de aplicación del Título VI, como base para la redacción del Plan Parcial, que abarcará necesariamente toda la zona que se señala en el plano correspondiente. El Plan Parcial propondrá los aparcamientos necesarios para las funciones de la zona, bien adjudicándolos obligatoriamente a los distintos usos, bien mediante soluciones de conjunto en forma de aparcamientos de uso público al aire libre o en edificios para este uso. Se llama la atención sobre el hecho de que la obligada modificación de niveles en el Charco de San Ginés facilitará grandemente la construcción de sótanos que podrán dedicarse a este u otros usos.

7.6.6.2. Condiciones de uso

Usos previstos

Comerciales.- Se autorizan todas las categorías.

Oficinas.- Edificios oficiales y administrativos, sucursales de Banco, empresas u oficinas con superficie total no superior a 2.000 m² (Categoría 2^a, 3^a y 4^a).

Hotelero.- Hoteles en todas las categorías.

Salas de espectáculos.- Con capacidad no superior a 1.500 localidades. (Categorías 3^a a 5^a).

Salas de reunión.- Sin limitación de superficie.

Usos tolerados

Vivienda.- Para servicio de los usos previstos.

Garaje-aparcamiento.- Sin limitación de capacidad.

Sanitario.- Clínicas de urgencia.

Usos prohibidos

En principio, todos los restantes, si bien el Plan Parcial podrá proponer modificaciones a esta clasificación de usos siempre que no altere el carácter central y representativo de la zona.

7.6.6.3. Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen serán las definidas en el Plan Parcial correspondiente. La edificabilidad bruta máxima será de 3,5 m³/m². y en ella no se contabilizarán los volúmenes bajo rasante.

7.6.6.4. Condiciones higiénicas

Son las señaladas en las Normas Generales para los usos previstos obligados o tolerados.

7.6.6.5. Condiciones estéticas

Serán las fijadas en el Plan Parcial que tendrá muy en cuenta el carácter de la zona obligando al uso en fachada de materiales de reconocida calidad y durabilidad.

7.6.7. ORDENANZA 7.- EDIFICACION PUERTO PESQUERO

7.6.7.1. Definición

Corresponde a la zona, señalada en el plano correspondiente que se encuentra en contacto directo con el puerto pesquero. En ella se desarrollarán las actividades propias de servicio de la industria de la pesca con ~~ex~~clusión de las específicamente industriales, que tendrán su acomodo en la zona de Ordenanza 8. El imprevisible tamaño de las instalaciones de la zona aconseja dejar a los servicios técnicos municipales el trazado de las vías interiores, que podrán así adaptarlo al ritmo y forma en que se presenten las necesidades de suelo respetando las siguientes condiciones.

7.6.7.2. Condiciones de uso

Usos previstos

Industrias propias de servicio al puerto pesquero (no de transformación de los productos de la pesca) no peligrosas e insalubres con limitación a 1.000 m² y 25 caballos.

Todos los usos anteriores requerirán espacios para aparcamiento de un vehículo industrial por cada 100 m² de superficie total.

Almacenes industriales hasta 1.500 m² de superficie, con prohibición de almacenar artículos inflamables y limitación de 20 m³ o Toneladas métricas para combustible; se dotarán de los aparcamientos necesarios para evitar los estacionamientos en la vía pública, incluida carga y descarga.

Garaje y aparcamientos.- En planta baja, con máxima de 600 m², y en edificio independiente, con planta no mayor de 600 m².

Usos tolerados

Viviendas para el propietario o guardas en la edificación de contorno del núcleo.

Comercial.- En la edificación de contorno del núcleo, sólo en sótanos y planta baja;

Oficinas.- En la edificación de contorno del núcleo.

Salas de reunión.- Bares en la planta baja de la edificación de contorno.

Sanitario.- Clínicas y dispensarios de urgencia. (Categoría 5ª)

Usos prohibidos

Cualquier uso que no esté incluido en los previstos o tolerados.

Compatibilidad de usos

Todos los usos de servicios públicos urbanos son compatibles con los de estas zonas (casillas de vías públicas, puestos de mando de alumbrado, casetas de teléfonos, puestos de incendio, depósitos de agua o estaciones de bombeo para su elevación o aumento de presión, etc.).

7.6.7.3. Condiciones de volumenPosición

Retranqueo mínimo obligatorio.- de 6 m. en todas las vías de contorno de la zona. Se establece una servidumbre de plantación y conservación de arbolado. Sólo podrá utilizarse como aparcamiento descubierto entre los árboles.

Edificabilidad.

Alturas.- Máxima de 2 plantas y 8 m. de altura; por encima de esta altura podrán elevarse los depósitos, torres, etc. imprescindibles para los usos semiindustriales de la zona.

Altura libre mínima de plantas.- Baja 3,40 m., y alta 2,70 m.

Edificabilidad máxima.- 5 m³ por m² de parcela.

Superficie libre.- Sólo se obliga la de retranqueo en las parcelas perimetrales.

Patios de parcela

Se regirán por el apartado 7.4.2.10.

Entrantes salientes y vuelos

Los que correspondan a la Ordenanza residencial inmediata en las edificaciones perimetrales. En las calles del interior de la zona no se permiten salientes ni vuelos.

7.6.7.4. Condiciones higiénicas

Son las señaladas en las normas generales para los usos previstos o tolerados.

7.6.7.5. Condiciones estéticas

Composición libre.

7.6.8. ORDENANZA 8.- EDIFICACION EN ZONAS INDUSTRIALES

7.6.8.1. Definición

Corresponde a aquellas industrias de importancia por el volumen de sus instalaciones, procesos de fabricación, cantidad de productos que tratan y obtienen, etc., que por la adopción de medios correctores pueden incorporarse al conjunto urbano, con los necesarios aislamientos de zonas verdes que quedan previstos en el Plan de Ordenación. Los trazados viarios interiores a la zona deben ser considerados como indicativos y el Ayuntamiento los modificará de acuerdo con la parcelación previsible, buscando agrupaciones que permitan resolver conjuntamente los servicios de la zona (sanitarios, asistenciales, deportivos, etc.).

7.6.8.2. Condiciones de uso

Usos previstos

Toda clase de industrias sin limitación de potencia y superficie. Se exceptúan las que el Reglamento correspondiente (decreto 2414/1961) califica como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Las industrias habilitarán en el interior de sus parcelas los aparcamientos necesarios para carga, descarga y estacionamiento de los vehículos que utilicen.

Usos tolerados

Se toleran aquellos usos que son imprescindibles para el buen desarrollo de la industria, almacenes complementarios de la industria, clínicas y dispensarios de urgencia, servicios sociales, deportivos, escuelas de formación profesional, etc.

Viviendas para el personal de permanencia indispensable para el buen funcionamiento de la industria, en edificios aislados de hasta 2 plantas, con superficie máxima del 10% de la parcela.

7.6.8.3. Condiciones de volumen

Retranqueos.- Las edificaciones se retirarán 3 m. como mínimo de los linderos de las parcelas.

Edificabilidad

Edificabilidad máxima.- Será de 5m³/m² de parcela.

Alturas.- Máxima de 3 plantas y 12 m. de altura (sobre esta altura podrán elevarse elementos aislados, tales como chimeneas, depósitos, torres de refrigeración, etc., que requiera el proceso industrial.).

La altura libre mínima de planta será de 3,40 m. en planta baja y 2,70 m. en altas.

Entrantes, salientes y vuelos.

Libres dentro de los retranqueos establecidos.

7.6.8.4. Condiciones higiénicas

Son las señaladas en las Normas Generales para los usos previstos o tolerados.

7.6.8.5. Condiciones estéticas

Composición libre,

Sanitarios.- Clínicas y dispensarios de urgencia.

Otros usos

Los usos comercial y de salas de reunión, residencias religiosas y colegios podrán admitirse en los emplazamientos previstos en los Planes Parciales o con autorización especial previa información pública. En ningún caso podrán establecerse si no en bloques aislados con altura máxima de 4 plantas y con la edificabilidad máxima señalada para el uso de viviendas.

Usos prohibidos

Los usos no mencionados quedan prohibidos en esta zona.

7.6.5.3. Condiciones de volumen

Posición

Alineaciones y rasantes.- Las alineaciones exteriores y rasantes son las definidas en el Plan.

Las alineaciones interiores quedarán definidas por la paralela a la alineación exterior trazada a 10 m. de distancia. No se autorizarán fuera de esta faja de 10 m., construcciones dedicadas a vivienda o lugares de trabajo y si únicamente construcciones auxiliares para almacenamiento de útiles de trabajo o animales domésticos.

Las edificaciones pareadas o en fila quedarán adosadas de forma que no queden medianerías al descubierto.

Altura máxima.- La altura máxima sobre el nivel del terreno será de 2 plantas, y estará comprendida entre 5,40 m. y 6,40 m.

Construcciones por encima de la altura.- Sólo se autorizarán pechos o barandillas, remates de escalera y depósitos.

Altura mínima.- Libre.

Altura de pisos.- La altura mínima desde el nivel inferior del forjado al mismo punto del forjado siguiente será de 2,80 m.

Patios de parcela

Clasificación.- Se dividen en dos grupos:

7.6.8.3. Condiciones de volumen

Retranqueos.- Las edificaciones se retirarán 3 m. como mínimo de los linderos de las parcelas.

Edificabilidad

Edificabilidad máxima.- Será de 5m³/m² de parcela.

Alturas.- Máxima de 3 plantas y 12 m. de altura (sobre esta altura podrán elevarse elementos aislados, tales como chimeneas, depósitos, torres de refrigeración, etc., que requiera el proceso industrial.).

La altura libre mínima de planta será de 3,40 m. en planta baja y 2,70 m. en altas.

Entrantes, salientes y vuelos.

Libres dentro de los retranqueos establecidos.

7.6.8.4. Condiciones higiénicas

Son las señaladas en las Normas Generales para los usos previstos o tolerados.

7.6.8.5. Condiciones estéticas

Composición libre,

7.6.9. ORDENANZA 9.- EDIFICACION EN ZONA PORTUARIA

7.6.9.1. Definición

Corresponde a la edificación al servicio de la zona portuaria y comprenderá en consecuencia almacenes e industrias propias de puerto y todos los servicios anejos (estación marítima, oficinas, bares y restaurantes, servicios públicos, así como aquellas industrias que, por su calificación de molestas según el Reglamento correspondiente (Decreto 2.414/61), no pueden tener cabida en la zona de Ordenanza nº 8. De acuerdo con el ritmo de ocupación del suelo, los servicios técnicos municipales decidirán los trazados viarios, adaptándose a las necesidades propias del uso de la zona. En esta zona quedan también englobadas las instalaciones actualmente existentes. Por la situación de la zona que no tiene viviendas a sotavento, en ella podrán disponerse las industrias molestas que no pueden tener cabida en la zona 8.

Se aplica a las zonas señaladas en el plano correspondiente.

7.6.9.2. Condiciones de uso

Usos previstos

Industrias en general, con exclusión de las insalubres, nocivas y peligrosas de acuerdo con el Reglamento citado. Almacenes sin limitación de superficie, se exceptúan aquellos en que los artículos almacenados sean peligrosos o insalubres. Se toleran como anejos a los almacenes instalaciones industriales que tengan por fin transformar parte de los productos almacenados para su posterior venta a las industrias de verdadera transformación. Dispondrán, cuando sea necesario de instalaciones de captación, depuración, tanto de humo y olores como para aguas residuales, además de protección contra incendios. Industrias de construcción y reparación naval en general.

Usos obligados

Las industrias y almacenes reservarán en el interior de sus parcelas los espacios necesarios para aparcamiento, carga y descarga de los vehículos que utilicen en sus actividades.

Usos tolerados

Se toleran aquellos necesarios para el buen desarrollo de la vida de la zona, talleres complementarios del almacén, deportivos anejos a las industrias, clínicas y dispensarios de urgencia, viviendas para personal de vigilancia, oficinas, restaurantes, bares, etc.

Usos prohibidos

Uso de vivienda y cualquier otro que no esté incluido en los previstos, obligados y tolerados.

7.6.9.3. Condiciones de volumen

Posición

Retranqueos.- Todas las edificaciones se retirarán un mínimo de 3 m. de todos los linderos de la parcela.

Edificabilidad

Máxima de 5 m³/m² de parcela.

Altura máxima.- 3 plantas y 12 m. (sobre esta altura podrán elevarse los elementos aislados, tales como chimeneas, depósitos, etc., que requieran los procesos industriales o de almacenamiento).

Entrantes, salientes y vuelos.

Son libres sin pasar de los planos de retranqueo obligatorio, ni del volumen consentido.

7.6.9.4. Condiciones higiénicas

Son las señaladas en las Normas Generales para los usos previstos obligados o tolerados.

7.6.9.5. Condiciones estéticas

Composición libre.

7.6.10. ORDENANZA 10.- ZONAS VERDES

7.6.10.1. Definición

Se definen estas zonas como superficies destinadas a garantizar la salubridad de la ciudad y el reposo y esparcimiento de sus habitantes, con el disfrute del sol y el aire libre y las plantaciones de arbolado y jardinería. No requieren edificaciones permanentes sino sólo de tipo complementario o de servicio para sus finalidades principales.

Dentro de estas zonas se incluye la zona verde de Maneje, delimitada por las zonas de Ordenanza 5 (Altavista y Santa Coloma), protección de la ronda exterior, zonas deportivas y protección de la vía central y carretera de Haría. Esta zona será dedicada a zona verde sólo en parte de su superficie, en la forma que regule el correspondiente Plan Parcial. Este Plan Parcial, cuya redacción se señala en el Programa de Actuación, dividirá la zona en partes de distinto uso, reservando como zona verde el 60% como mínimo de la superficie total, y dando al resto del suelo uso de viviendas de acuerdo con la Ordenanza 5.

En consecuencia, los siguientes apartados de esta Ordenanza 10 serán de aplicación para todas las zonas verdes previstas en el Plan, incluso las que se señalen como tales en el Plan Parcial de la zona de Maneje.

7.6.10.2. Clasificación

En relación con el planeamiento se clasifican en:

- 1º. Espacios libres de propiedad municipal actual o futura, con uso público. Comprende:
 - a) Las zonas verdes generales de la ciudad que se incluyen como servicios urbanos primarios, es decir, las zonas forestales y de protección de la red arterial de las vías urbanas.

- b) Los parques lineales de separación de zonas.
- c) Los espacios libres ajardinados de manzanas o unidad vecinal.

Todos ellos deben ser adquiridos por el Ayuntamiento o cedidos al mismo para formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo

2ª. Espacios libres de propiedad de entidades oficiales o de particulares con servidumbre de uso público a establecer legalmente o con uso privado. Corresponden a:

- a) Los espacios libres con servidumbre de uso público propiedad de entidades oficiales del Estado o de la Provincia y de Organismos no municipales en general.
- b) Los espacios de separación entre bloques o edificaciones en conjuntos urbanos, sean de la entidad que haya promovido la urbanización o del propietario o comunidad de propietarios de los edificios o de las viviendas a que se destinan. Tendrán uso colectivo al menos para los habitantes de los bloques inmediatos.

7.6.10.3. Condiciones de uso

Usos previstos

Esparcimiento al aire libre sin instalaciones que puedan producir polvo, ruido u otras molestias. En las zonas de protección de vías se autorizará el aparcamiento público, siempre que el acceso no se haga directamente desde la vía protegida, y haciendo este uso compatible con la plantación de arbolado.

Usos obligados

Los servicios sanitarios mínimos indispensables.

Usos tolerados

Viviendas.- Cuando sea necesaria exclusiva para guardería, con almacén de útiles de jardinería y limpieza y en su caso invernaderos y estufas donde sean precisos.

Comercio.- Reducido a pequeños puestos de artículos para los niños, tabaco y refrescos.

Salas de reunión.- Con superficie no mayor de 250 m².

Espectáculos.- Previsión de zonas para instalaciones desmontables al aire libre. (Teatro, conciertos, ferias, etc.)

Cultural.- Locales de Exposiciones, museos, etc., de no más de 500 m².

Deportivo.- Sólo recintos abiertos para deportes sin carácter de espectáculo con superficie no superior a 500 m² y con edificación estrictamente reducida a la indispensable de servicios.

Usos prohibidos

Todos los demás.

7.6.10.4. Condiciones de volumen

Las edificaciones para los usos consentidos no pasarán de la altura correspondiente a una planta y 5 m.

7.6.10.5. Condiciones higiénicas

Son las señaladas en las normas generales para los usos previstos, obligados o tolerados.

7.6.10.6. Condiciones estéticas

Todas las construcciones e instalaciones tendrán que adaptarse al carácter de la zona verde prohibiéndose cualquier disonancia estética en la zona. Se prohíbe cualquier clase de anuncios que no sean la rotulación o señalización directa de usos consentidos.

7.6.11. ORDENANZA 11.- ZONAS ESPECIALES PARA DOTACIONES

7.6.11.1. Definición

En estas zonas, de acuerdo con los usos que para cada una de sus partes se señalan en el plano correspondiente, se desarrollarán las diversas dotaciones, (escolares, deportivas, estación de autobuses, nueva zona de hospital) que la ciudad necesita. Las condiciones que regularán el uso de estos terrenos vendrán dadas pues por su propio uso y en esta ordenanza sólo se señalarán las limitaciones mínimas exigibles.

7.6.11.2. Condiciones de uso

Usos previstos

Quedan reseñados en el Plano nº III.

Usos tolerados

Los complementarios de los previstos, en la cuantía necesaria (viviendas de profesores y guardería, etc.).

Usos prohibidos

Los restantes.

7.6.11.3. Condiciones de Volumen

Se cumplirán las reglamentaciones propias de cada uso. La edificación será exenta con altura máxima de 4 plantas.

7.6.11.4. Condiciones higiénicas

Las señaladas en las Normas Generales.

7.6.11.5. Condiciones estéticas

Composición libre.

7.6.12. ORDENANZA 12.- ZONAS TURISTICO-RECREATIVAS

7.6.12.1. Definición

Comprende la zona costera no portuaria, los islotes actuales y afectará también a los terrenos que por razones de salubridad o para la creación de paseos marítimos resulten por desecación o relleno. Estas zonas quedan reseñadas en el plano correspondiente, debiendo considerarse como firme su delimitación en lo que respecta a los terrenos por encima del nivel máximo de marea y como estimativa y sujeta a rectificaciones en el Plan Parcial las restantes. Estas zonas tendrán el carácter de zonas de residencia turística y de esparcimiento con fuerte proporción de espacios de uso público. Su utilización deberá ser obligatoriamente regulada en Plan Parcial, cuyo ámbito será la totalidad de la zona delimitada (con las salvedades anteriormente citadas). Las condiciones que se exponen a continuación son pues las que regularán la redacción del Plan Parcial, que recogerá y autorizará de entre los usos actuales existentes aquellos que se ajusten al carácter general.

7.6.12.2. Condiciones de uso

Usos previstos

Viviendas y apartamentos agrupados por edificio.

Hotelero de las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Garaje-aparcamiento en las categorías 2ª, 3ª y 5ª.

Comercial en las categorías 2ª y 4ª.

Deportivo en todas las categorías.

Aparcamiento para los distintos usos cuya modalidad se regulará en el Plan Parcial.

Usos tolerados

El Plan Parcial propondrá los usos complementarios que se estimen convenientes para cubrir las necesidades de la zona.

Usos prohibidos

Industria en general, vivienda unifamiliar.

7.6.12.3. Condiciones de volumen

El Plan Parcial determinará todo lo referente a volúmenes, alineaciones y alturas sin sobrepasar la edificabilidad bruta máxima de 1 m³/m².

7.6.12.4. Condiciones higiénicas

Serán las señaladas en las Normas Generales.

7.6.12.5. Condiciones estéticas

Serán reguladas en el Plan Parcial.

7.6.13. ORDENANZA 13.- EDIFICACION DE CARRETERAS Y PLAYAS7.6.13.1. Definición

Corresponde a las zonas comprendidas entre la faja de influencia de las carreteras y una línea paralela al eje de las mismas a 300 m. de distancia, así como las zonas situadas a menos de 300 m. de la línea de la máxima marea. Los propietarios de estos terrenos podrán acogerse a esta Ordenanza o bien optar por lo determinado en el título V de estas Normas.

7.6.13.2. Condiciones de usoUsos previstos

Vivienda unifamiliar.
 Apartamentos en edificios colectivos.
 Hotelero en todas las categorías.
 Aparcamientos interiores a la parcela.

Usos tolerados

Comercial en categoría 2ª.
 Oficinas en categoría 4ª y 5ª.
 Espectáculos en categoría 6ª.
 Salas de reunión en todas las categorías.
 Religioso en categoría 1ª y 4ª.
 Culturales en todas las categorías.
 Deportivos en todas las categorías.
 Sanitarios en todas las categorías.
 Talleres artesanos hasta 50 m² y dos caballos de potencia máxima.

Usos prohibidos

Los restantes en toda la zona y en especial los industriales.
 Todas las construcciones a excepción de los servicios propios de la playa (casetas, toldos, puestos de recreo, alquiler de embarcaciones) en una faja mínima limitada por la orilla del mar y alternativamente por una línea trazada a 50 m. o la curva de nivel

de 5 m. sobre la marea máxima.

7.6.13.3. Condiciones de volumen

Retranqueos.- La edificación se retirará de los linderos de la parcela una distancia igual a su altura como mínimo.

Edificabilidad.- La edificabilidad máxima neta de parcela será de 0,5 m³/m².

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 2.000 m².

Alturas.- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 m. La altura mínima de los pisos de suelo a suelo será de 2,70 m.

Pacios.- No se consentirán patios interiores.

7.6.13.4. Condiciones higiénicas

Serán las señaladas en las Normas Generales para los usos previstos y tolerados.

7.6.13.5. Condiciones estéticas

Composición libre. Las fachadas se realizarán con materiales en su color natural o en caso de utilizarse pinturas serán obligatoriamente blancas.

7.6.13.6. Vialidad

Para los accesos desde las carreteras se utilizarán los criterios que se recogen en el Título X. Por ello el Ayuntamiento estimulará la redacción de proyectos de viario por zonas. En cualquier caso, el propietario que construya un acceso desde la carretera se obligará al solicitar la licencia, a gravar con servidumbre de paso la parte de dicho acceso comprendida en la faja de defensa, con el fin de que pueda acometerse a él y no multiplicar los accesos directos a la carretera en contravención de los que se indica en el Título V (5.1.6.)

7.6.13.7. Ordenación de conjunto

Cuando las actuaciones se realicen por vía de Plan Parcial, con superficie mínima de 5 Ha. se entenderán modificadas en la siguiente forma;

- La edificabilidad máxima de 0,5 m³/m² se entenderá como edificabilidad bruta.
- La altura máxima de la edificación será de 4 plantas y 13 metros.

TITULO VIII

TRAMITACION

8.1. Las operaciones o actividades a que se refiere este Título se agrupan en la forma siguiente:

8.1.1. Clasificación.

- a) Información urbanística en relación con el planeamiento vigente o con la promoción de nuevos planeamientos (autorización previa de nuevos planes parciales).
- b) Señalamiento de trazados o modificación de linderps de propiedades existentes. Parcelaciones y reparcelaciones.
- c) Obtención de licencias para efectuar obras de nueva urbanización o establecimiento de servicios, o modificación de los existentes.
- d) Obtención de licencias para obras de nueva edificación o modificación de la existente.

8.1.2. Normas generales de tramitación.

En todos los casos se presentará solicitud en el impreso correspondiente dirigida al excelentísimo Sr. Alcalde, suscrita por el propietario o persona que le represente. Hará indicación de su domicilio.

Cuando la licencia que se solicite se refiera a elementos comunes en fincas en régimen de propiedad horizontal, se requerirá el acuerdo de la Junta General de Copropietarios.

Cuando se trate de consultas o informaciones podrá presentarse por cualquier persona interesada.

Cuando se trate de obtener señalamiento de líneas o licencias sobre proyectos de parcelaciones, re-parcelaciones, urbanizaciones o edificaciones que exijan proyectos técnicos, la solicitud deberá ser autorizada con la firma del Técnico responsable del proyecto o director de las obras y el visa do del Colegio Oficial.

Todas las informaciones o licencias están sometidas al pago de derechos con arreglo a las tasas y tarifas que se establezcan en las Ordenanzas de Exacciones correspondientes, al que se compromete el solicitante en el momento de presentar la petición.

8.2. Información urbanística

8.2.1. Contenido.

Comprende:

- a) Las consultas sobre el planeamiento oficial reducidas al examen visual de los planes, trazados o documentos.
- b) La obtención de copias de los planos parcelarios o de los trazados oficiales.
- c) La obtención de la cédula urbanística.
- d) Autorización previa para la redacción de planes parciales.
- e) La información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con los planes o actuaciones urbanísticas.

8.3. Señalamiento de líneas correspondientes a los trazados en vigor o modificación de propiedades existentes.

8.3.1. Clasificación.

Estas operaciones se clasifican del modo siguiente:

- a) Solicitudes de alineaciones y rasantes.
- b) Segregaciones, parcelaciones y reparcelaciones.

8.4. Obtención de licencias para efectuar obras de nueva urbanización, establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.

8.4.1. Clasificación.

Se clasifican en:

- a) Obras de movimiento de tierras y vaciado de solares.
- b) Vertederos.
- c) Obras de urbanización propiamente dichas.

8.5. Obtención de licencias para obras de nueva edificación o modificación de la existente.

8.5.1. Clasificación.

Se clasifican estas obras en los siguientes grupos:

- a) De nueva planta.
- b) De reforma general o ampliación.
- c) De instalación de industrias.

En aquellas en que con arreglo a sus Ordenanzas particulares se defina la parcela mínima, será preciso que el solar tenga por lo menos aquella superficie.

Independientemente de esta condición, se distinguen los casos en que la edificación de vivienda consentida sea colectiva o unifamiliar. Para las primeras, si el solar está situado dentro de las zonas residenciales de edificación cerrada, la superficie mínima que pueda dedicarse a la construcción será la que fije la Ordenanza aplicable. Para la medición de la superficie mínima, se descontará la que debe incorporarse, en su caso, al patio de manzana o al espacio libre que lo sustituya, según se fije en la Ordenanza.

Para los solares que no estén situados dentro de dichas zonas, y para la edificación unifamiliar en que no se halle señalada la parcela mínima en la Ordenanza particular, no se fijan las condiciones mínimas.

2ª. De forma y dimensiones.- Una y otra deben ser tales que para viviendas colectivas cumplan los requisitos que se consignan en el siguiente cuadro:

Casos	Latitud de las calles	Longitud mínima de fachada.	Fondo mínimo	Diámetro del círculo mínimo inscriptible en solar.	Máximo estrechamiento consentido.
		Metros	Metros	Metros	Metros
1ª	Hasta 9 metros	6	8	5	4
2ª	De 9 a 14 m.	7	9	6	4
3ª	De 14 a 20 m.	8	10	7	4
4ª	De 20 m. en adelante	10	12	8	4

- d) De reforma parcial y menores.
- e) De instalación de portadas comerciales, toldos y marquesinas.
- f) De conservación de edificios en ruina, apeos y demoliciones.
- g) Apertura y transmisión de establecimientos comerciales e industriales.
- h) Anuncios.

8.5.2. Obras de nueva planta.

No se concederán licencias sobre parcelas o fincas que no cumplan la definición de solar edificable, salvo que el Ayuntamiento lo estime oportuno, por entender que el ritmo de urbanización permitirá dotar a la zona en cuestión de los servicios necesarios en un plazo prudencial.

8.5.2.1. Definición de solar.

Se define como tal a los efectos de estas Ordenanzas, toda parcela de suelo urbano que tenga acceso pavimentado y que esté dotada de los servicios de saneamiento de aguas fecales y suministro de agua potable y alumbrado público. Se clasifican en edificables y no edificables.

En el caso que se autorice, por circunstancias especiales, la edificación de alguna parcela que no reúna en su totalidad las expresadas condiciones, se podrán suspender las obras si el ritmo de construcción de aquellos servicios no fuera el adecuado para garantizar su perfecto funcionamiento antes de ser utilizada la edificación.

8.5.2.2. Solar edificable.

Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones:

- 1ª. De superficie.- Para su aplicación es preciso considerar la situación que ocupa dentro de las zonas a que se refieren las presentes Ordenanzas.

3ª. De uso.- Que no esté situado en áreas que, por formar parte de futuras vías públicas, espacios verdes, zonas de reserva o sujetas a otras limitaciones consignadas en el plan de ordenación, no pueden ser edificados con arreglo a las presentes Ordenanzas.

Las condiciones 1ª y 2ª, anteriormente fijadas para calificar de edificable un solar con destino a vivienda colectiva, son aplicables al caso en que la construcción que en él se intentare levantar hubiera de tener destino exclusivamente comercial.

8.5.2.3. Tramitación.

Una vez obtenido el señalamiento de línea, el interesado solicitará del excelentísimo Ayuntamiento la licencia de construcción, acompañando los siguientes documentos:

Proyecto, que constará de los siguientes planos: de cimentación y desagües, uno de cada planta distinta, de cubiertas, de sección y de fachada o fachadas, todos ellos a escala 1:50 y perfectamente acotados.

Memoria descriptiva, detallando el sistema constructivo, clase de materiales e instalaciones.

Presupuesto.

El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, cédula urbanística, declaración jurada que la parcela aparece registrada como finca independiente y número del registro.

8.5.3. Obras de reforma general o ampliación.

Para la ejecución de obras de reforma general y ampliaciones habrán de observarse las mismas normas que para las de nueva planta; es decir, que necesitan como trámite previo la presentación de los documentos siguientes:

1ª. Plano de situación de la manzana, referido a las vías oficiales más próximas que la limitan, a escala 1:2.000.

- 2º. Memoria descriptiva de la construcción existente, marcando clara y taxativamente el uso presente y el futuro de la edificación, describiendo ésta en líneas generales.
- 3º. Planos de plantas, secciones y alzados, indicando en tinta negra las construcciones existentes; en rojo las nuevas, y en amarillo las que se derriban.

8.5.4. Obras de instalación de industrias.

Cuando se trate de una instalación de tipo industrial que no afecte a las cualidades del edificio, los documentos que han de presentarse serán: una Memoria, en que se especifiquen los detalles de la Industria que se intenta establecer, con la potencia en caballos de cada uno de los motores que hayan de instalarse; medios que adoptará para corregir o modificar las acciones de los materiales o de los motores, y el tiempo prudencial que estime necesario para construir y poner en marcha su establecimiento.

Planos a escala 1:2.000 en que se comprenda el suelo o planta del edificio en que se ha de instalar el taller o fábrica.

Planos del local y sus dependencias, a escala 1:100, en que se exprese la disposición y distribución interior y la colocación y dimensiones principales de los aparatos y motores, con indicación de sus potencias en caballos, señalando, a escala 1:25, los detalles que por su importancia lo requieran.

8.5.5. Obras de reforma parcial y menores.

Son aquellas en que la reforma no tenga más objeto que consolidar o reponer algún elemento constructivo deteriorado, y a las de pequeñas variaciones en la distribución, por movimiento de tabiques, que con ello no hagan sino mejorar las condiciones higiénicas de la habitación sin cambiar el uso.

Las de revoco y pintura de fachadas interiores y exteriores, las de pintura y decoración del interior de las habitaciones, y en general todas las que no varien la estructura ni el uso y mejoren las condiciones de higiene y estéticas.

Las solicitudes especificarán las obras que vayan a realizarse, explicando su clase, alcance y objeto, con detalles del número de unidades de cada clase que sean objeto de tarificación de derechos; pero sin que se exijan planos ni memorias, sino solamente la dirección facultativa en aquellos casos en que así lo determinen las disposiciones vigentes.

8.5.6. Instalación de portadas comerciales, toldos y marquesinas.

La instalación de portadas de establecimientos comerciales o industriales ha de ser solicitada mediante instancia que se presentará en las oficinas municipales. A ella se acompañará un croquis, dibujando a escala, normalmente, de 1:50, en el que se indiquen claramente los materiales que hayan de emplearse, los tonos de color y la distancia al portal de la finca.

Las portadas cumplirán las condiciones particulares que señalan las Ordenanzas para cada caso, así como las limitaciones de los salientes consignadas, y han de quedar separadas, como mínimo, 0,50 metros del portal de entrada a la finca; si éste no tuviera jambas salientes. De tenerlas, la portada podrá hasta la misma jamba, pero sin ocultar ninguna de sus partes.

En todas las zonas que no tengan carácter de comerciales con arreglo a las presentes Ordenanzas sólo se consiente ocupar con la portada la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

Únicamente en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de acceso a las fincas residenciales.

Las licencias de toldos y marquesinas exigen los mismos requisitos indicados para las portadas. Se colocarán de forma que no molesten a la circulación de peatones ni perjudiquen la visibilidad de los vehículos en cruces o esquinas, y cumplan lo preceptuado para los entrantes, salientes y vuelos.

8.5.7. Obras de conservación de edificios, ruinas, apeos y demoliciones.

Las fachadas de los edificios públicos y particulares, así como las medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de limpieza, revocándolas, pintándolas o blanqueándolas, siempre que por su mal aspecto así lo dispusiera la Autoridad municipal.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Igualmente están obligados a conservar en las debidas condiciones de higiene tanto las fachadas y patios como las escaleras y habitaciones y en general todo el edificio, muy especialmente si está destinado a viviendas.

Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las Autoridades los edificios que amenacen ruina o los que, no amonazándola, pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates de chimeneas, cornisas, etc.), algún daño a los transeúntes.

Asimismo podrán denunciar las faltas de higiene y ornato.

Los Agentes municipales tendrán la obligación de denunciar los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Cuando el dueño o dueños de un edificio denunciado como ruinoso no estén conformes con el dictamen pericial, tendrán derecho a nombrar por su parte un Arquitecto que reconozca el edificio y dé su dictamen por escrito dentro del plazo de cuarenta y ocho horas contadas desde la notificación al dueño. Si este dictamen fuese conforme con el del técnico obligará al propietario a dar exacto cumplimiento a lo mandado por la Autoridad local. Si no fuese acorde se nombrará por las partes, en el plazo de 24 horas, un tercero en discordia y caso de que no hubiese acuerdo en la designación se nombrará por el Colegio Oficial de Arquitectos, por sorteo, a presencia del propietario o su representante, en el mismo plazo.

Los honorarios del perito tercero se abonarán por mitad entre el Ayuntamiento y el propietario.

Si el propietario o propietarios no se avinieran a la demolición que decreta el Alcalde, se procederá por el Ayuntamiento a efectuarla en el término del tercer día después del dictamen del perito tercero, o antes, si la urgencia del caso lo requiere, reintegrándose de los gastos que se le originen con el valor de los materiales o del solar.

El Alcalde, con arreglo a lo que determina esta Ordenanza dispondrá:

1ª. Si el edificio pertenece al Estado, que se oficie, después de justificada la denuncia por los medios ordinarios, a la autoridad competente, a fin de que ésta haga la tramitación fijada por la ley en este caso. Lo mismo se efectuará si el edificio denunciado pertenece a bienes del Clero, Comunidades o Asociaciones.

2ª. Si la ruina de un edificio, ya sea éste particular o del Estado, fuese inminente y no diera tiempo a cumplir los trámites que se señalan, el Alcalde mandará desalojarlo inmediatamente y cerrarlo, haciéndose los apuntalamientos que crea necesarios, pudiéndose llegar a la demolición inmediata por cuenta de los fondos municipales; debiendo reintegrarse en la forma que corresponda.

3º. Si la propiedad del edificio se hallase en litigio o fuesen desconocidos los propietarios, el Alcalde, poniéndolo previamente en conocimiento del Juzgado, acordará se ejecute la demolición por cuenta de los fondos municipales, quedando los materiales procedentes del derribo y el solar afectos al Ayuntamiento para reintegrarse éste de los gastos ocurridos en aquél.

Si el edificio tuviese dos o más dueños se observará análoga tramitación como si tuviera uno, con la diferencia de oficiar a cada uno de ellos, fijándose un plazo de cuarenta y ocho horas para ponerse de acuerdo sobre el asunto, si es que la ruina no es inminente. Pasado este plazo, el Alcalde obrará de oficio, procediendo según el caso exija. Si la ruina fuese inminente actuará como anteriormente se indica.

Mientras se verifica la tramitación antedicha y se dispone reparar o demoler el edificio denunciado podrán hacerse los apuntalamientos y apeos necesarios. Lo mismo se hará en cualquier caso de ruina.

Quando por derribo u obras en una casa sea necesario apea la contigua se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En este caso de negativa de dicho propietario de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual podrá pedir la oportuna licencia, a condición de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicará a estos supuestos las normas del Código Civil sobre servidumbre de medianería.

En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante se avisará a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia o cuando por hundimiento de una casa se produzcan resentimientos en las inmediatas, podrán disponerse en el acto, por los directores facultativos, los apeos convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta a la Alcaldía de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas y abonar los arbitrios correspondientes.

Cuando la ruina sea inminente se procederá conforme la necesidad que el caso exija; pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

8.5.8. Vallas.

Todo frente de casa donde haya obras de derribo o de reparación se cerrará con una valla. Cuando la edificación del solar resultante no haya de ser inmediata, el propietario vendrá obligado en el plazo de un mes, contando desde el derribo del techo de la planta baja, a solicitar las alineaciones que le corresponden para situar en ellas la valla o cerramiento, no pudiendo utilizar a este fin los muros de la planta baja más que en el caso de que no haya cambio de líneas.

8.5.9. Obras abusivas.

La Alcaldía podrá disponer la demolición de todo lo construido sin licencia, o que no se halle comprendido en ésta o falte de algún modo a las condiciones en ella fijadas o a las de esta Ordenanza, o que se halle fuera de las alineaciones o rasantes. En este caso, el propietario una vez requerido para ello, deberá proceder al derribo en el plazo de cuarenta y ocho horas, y si así no lo hiciera, lo dispondrá la Alcaldía a costa de aquel.

Cuando existan razones que hagan urgente e inaplazable el derribo será facultad de la Alcaldía ordenarlo.

Cuando se trate de infracciones de escasa importancia en relación con el perjuicio que pudiera suponer el derribo podrá sancionarse la falta con la imposición del doble al quintuplo de los derechos correspondientes.

8.5.10. Caducidad de las licencias.

Transcurrido el plazo de un año, sin que se hubiera hecho uso del derecho concedido al solicitante e iniciadas las obras, se considerarán caducadas las concesiones o licencias correspondientes. Lo mismo ocurriría en cuanto los plazos de ejecución señalados dejen de cumplirse o se interrumpen las obras durante un período mayor de un año.