

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL VALLE DEL ZALABI

Excma. Diputación Provincial de Granada

IV

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL VALLE DEL ZALABI
ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

EQUIPO DE REDACCIÓN

Francisco Jesús Sánchez Martínez, Arquitecto

Francisco García Martínez, Arquitecto Técnico
Hidely Amparo Rodríguez Fernández, Economista
M. Asunción Fernández Romacho, Abogado

COLABORADORES

Francisco Javier Fuentes Escudero, Arquitecto Técnico
José García García, Delineante

IV. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION. INDICE ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO 1. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

- O.2. Ambito de Aplicación.
- O.1. Objeto de las Ordenanzas.

CAPITULO 2. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

- O.3. Solicitud.
- O.4. Procedimiento.

CAPITULO 3. EJECUCION DE OBRAS.

- O.5. Condiciones generales. Objeto de Licencia.d
- O.6. Obligaciones del propietario.

CAPITULO 4. DIRECCION DE OBRA.

- O.9. Cambio de empresa.
- O.7. Dirección facultativa.
- O.8. Renuncia de técnicos.

CAPITULO 5. MODIFICACIONES DEL PROYECTO.

CAPITULO 6. DOCUMENTACION EN EL LUGAR DE LA OBRA.

CAPITULO 7. COMUNICACION DE TERMINACION DE LAS OBRAS.

CAPITULO 8. PLAZOS DE EJECUCION DE LA EDIFICACION. PARALIZACION DE LAS OBRAS.

CAPITULO 9. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO A LA TERMINACION DE LAS OBRAS.

CAPITULO 10. COMUNICACION DE CONCLUSION DE OBRAS.

- O.10 Plazo y procedimiento.

CAPITULO 11. DEVOLUCION DE DEPOSITOS Y CANCELACION DE AVALES.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

CAPITULO 12. VIAS RODADAS Y SENDAS PEATONALES.

- O.11. Vías rodadas. Clasificación.
- O.12. Sendas de peatones y aceras.
- O.13. Características y condiciones de la vías y sendas.

CAPITULO 13. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y REDES DE RIEGO.

- O.14. Dotaciones y características.

CAPITULO 14. SANEAMIENTO.

- O.15. Criterios y condiciones en suelo urbano con red municipal de saneamiento.
- O.16. Saneamiento en Suelo Urbanizable.
- O.17. Obras especiales.
- O.18. Depuración de Aguas Residuales.
- O.19. Tratamiento de aguas Industriales.

CAPITULO 15. ENERGIA ELECTRICA.

CAPITULO 16. TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 17. PARCELACION.

- O.20. Solar.

- O.21. Parcela neta.

CAPITULO 18. ALINEACIONES Y RASANTES.

- O.22. Alineaciones oficiales.
- O.23. Rasantes oficiales.
- O.24. Rasante del terreno.
- O.25. Retranqueos.

CAPITULO 19. ALTURAS DE LA EDIFICACION.

- O.26. Alturas de la edificación.
- O.27. Altura máxima.
- O.28. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- O.29. Altura de patios en parcela.
- O.30. Entreplantas.
- O.31. Sótanos y Semisótanos.

CAPITULO 20. APROVECHAMIENTOS.

- O.32. Superficie ocupada.
- O.33. Superficie máxima de ocupación.
- O.34. Superficie total edificada.
- O.35. Edificabilidad.

CAPITULO 21. PATIOS.

- O.36. Espacio abierto y privado.
- O.37. Patio de manzana.
- O.38. Patio de luces.
- O.39. Patio abierto.
- O.40. Patios mancomunados.

CAPITULO 22. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

- O.41. Entrantes, salientes y vuelos máximos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL VALLE DEL ZALABI
ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

- O.42. Cuerpos volados cerrados.
- O.43. Balcones o voladizos abiertos.
- O.44. Aleros y cornisas.
- O.45. Marquesinas y toldos.
- O.46. Portadas, escaparates y vitrinas.
- O.47. Anuncios, muestras y reclamos publicitarios.
- O.48. Banderines.
- O.49. Pasajes comerciales.
- O.50. Cerramientos y cercas medianeras.

CAPITULO 23. COMPOSICION DE FACHADAS.

- O.51. Criterios de composición.
- O.52. Materiales a emplear.

TITULO IV. ORDENANZAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 24. VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

CAPITULO 25. VIVIENDAS PLURIFAMILIARES.

CAPITULO 26. HOTELES Y RESIDENCIAS.

CAPITULO 27. TALLERES, INDUSTRIAS Y ALMACENES.

- O.53. Talleres.
- O.54. Industrias.
- O.55. Almacenes.

CAPITULO 28. LOCALES COMERCIALES.

CAPITULO 29. APARCAMIENTOS Y COCHERAS.

CAPITULO 30. TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION.

- O.56. Sistematización.
- O.57. Fichas tipológicas.
- O.58. Zonas urbanas de aplicación de las distintas tipologías.

ANEXO AL CAPITULO 30. ORDENANZA PARA CUEVAS.

CAPITULO 31. ORDENANZA DE CONSERVACION.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

TITULO I.

CAPITULO 1. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

O.1. Objeto de las Ordenanzas.

Constituye el objeto de las presentes Ordenanzas la regulación en el suelo urbano de todos los aspectos integrados en el proceso de la edificación, cualquiera que sea el destino final de ésta.

Estas Ordenanzas serán también de aplicación al suelo Urbanizable cuando, tras el desarrollo y la ejecución de todos los Planes Parciales, se transforme en suelo urbano.

O.2. Ambito de aplicación.

Estas ordenanzas serán de aplicación en todo el término municipal del Valle del Zalabí.

CAPITULO 2. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

O.3. Solicitud.

La solicitud para la señalización de éstas deberá acompañarse de un plano de situación de la finca a escala no menor a 1:2.000 en el que se refleje la posición de ésta respecto a las calles y se consignen las cotas de los distintos lindes de la finca y las distancias a las esquinas de las calles inmediatas.

O.4. Procedimiento.

1.
 - a) Pago de las tasa correspondientes.
 - b) Terreno libre de obstáculos que impida el replanteo.
 2. Fijación del día y la hora de replanteo con citación del solicitante o la persona autorizada por éste.
 3. Podrán asistir con el funcionario municipal el solicitante o su representante y el Técnico designado por aquel.
 4. El funcionario municipal marcará en el terreno con puntos o referencias precisas.
 5. Esta señalización se hará constar en un plano o croquis de replanteo por duplicado firmado por el funcionario del Ayuntamiento, y se entregará una copia al interesado.

El plazo para la entrega del plano justificativo de alineaciones y rasantes sobre el terreno será de un mes.

CAPITULO 3. EJECUCION DE OBRAS.

O.5. Condiciones generales. Objeto de licencia.

Las obras se ejecutarán con arreglo a las condiciones de la licencia otorgadas para ésta y bajo la dirección de los técnicos competentes, según las facultades y competencias de los mismos.

O.6. Obligaciones del propietario.

Mientras se ejecutan las obras citadas, las obligaciones del propietario serán:

- a) Construir un vado si la obra exige el paso de vehículos por la acera.
- b) Establecer una valla protectora y otros elementos de precaución.
- c) Conservar la acera correspondiente a la finca.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 4. DIRECCION DE LA OBRA.

O.7. Dirección facultativa.

El propietario o promotor, en su caso, deberá obligatoriamente comunicar la persona designada como director de las obras y la aceptación afectiva de dicho facultativo.

Esta comunicación se extenderá en los impresos oficiales y deberá contener el visado oficial del colegio al que pertenezca el técnico correspondiente.

Toda obra iniciada sin cumplir los requisitos anteriores se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida hasta el cumplimiento de dicho requisito.

O.8. Renuncia de técnicos.

Si el técnico designado deja de actuar en la obra, debe comunicarlo al Ayuntamiento, expresando la causa de la renuncia y con el visado del colegio correspondiente.

Para poder continuar la obra, el propietario o promotor deberá nombrar un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, siguiendo los requisitos establecidos en el apartado anterior; esta notificación deberá hacerse en un plazo máximo de 7 días para que no sea suspendida la ejecución de la obra.

Si la renuncia fuere por obras que afecten a las estructura del edificio, el técnico deberá ser sustituido de forma inmediata y deberá ser paralizada la obra que no podrá reanudarse mientras no se notifique la designación y aceptación del técnico en la forma antes establecida y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a trabajos, detalles precauciones, programa y coordinación de los mismos.

O.9. Cambio de empresa.

El cambio de la empresa constructora deberá ponerse en conocimiento de la Administración, en el plazo de 7 días como máximo, mediante notificación que contenga el nombre, domicilio o razón social y el D. N.I. o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

CAPITULO 5. MODIFICACION DEL PROYECTO.

Si durante la ejecución de la obra fuere necesario introducir variaciones en el proyecto que representaran cambios sustanciales en éste, deberá solicitarse una nueva licencia.

Se consideran cambios sustanciales, las modificaciones que afecten a:

- El perímetro, cerramientos y huecos del edificio.
- La altura de las plantas el número de las mismas o las características de la cubierta.
- Los elementos estructurales.
- Los usos de la edificación previstos en el proyecto.

El director facultativo de las obras propondrá al Ayuntamiento del Valle del Zalabí las modificaciones del proyecto a que hubiere lugar. Los servicios técnicos municipales informarán de la propuesta de modificaciones a fin de comprobar si son sustanciales, en cuyo caso corresponderá la solicitud de una nueva licencia.

Cualquier modificación que se realice sin haber cumplido en cada caso los requisitos anteriores, se considerará obra nueva o de reforma sin licencia, y dará lugar a las responsabilidades pertinentes y a la obligación de hacer efectivas las tasas y recargos de aplicación.

CAPITULO 6. DOCUMENTACION EN EL LUGAR DE LA OBRA.

En toda la obra, deberá tenerse a disposición de la inspección municipal:

- a) Documento acreditativo de la concesión de la licencia (fotocopia de la notificación de la concesión de la licencia).
- b) Documento acreditativo de la comunicación de la efectividad de la dirección facultativa y el que acredita el nombramiento del técnico encargado de la obra por parte de la empresa constructora.
- c) Copia del plano acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuado.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 7. COMUNICACION DE TERMINACION DE OBRAS.

En todas las obras de nueva planta, adición o ampliación, deberá comunicarse al Ayuntamiento la fecha de terminación de las siguientes etapas:

1. Finalización de la estructura del techo de la planta baja o de la 1ª adicionada en las obras de ampliación.
2. Finalización de la cubierta.

Esta comunicación se formulará por el constructor, visada por el técnico director de las obras, y será presentada en el Ayuntamiento 5 días antes de lo previsto para la terminación de cada fase.

La inspección municipal examinará si las obras se ajustan a la licencia concedida y extenderá un acta de la que entregará copia al interesado en la que se certifique su adecuación a la licencia o las infracciones observadas y las medidas provisionales que se han adoptado a causa de éstas.

CAPITULO 8. PLAZOS DE EJECUCION DE LA EDIFICACION. PARALIZACION DE LAS OBRAS.

De viviendas unifamiliares: como Normas general, las licencias concedidas para la edificación de viviendas unifamiliares tendrán una validez de un año a partir de la fecha de notificación de la concesión de licencia. Este plazo normal podrá prorrogarse mediante solicitud razonada de ampliación de plazo de ejecución al Ayuntamiento, por dos periodos necesariamente consecutivos en seis meses.

En cualquier caso, el solicitante de la licencia podrá proponer un plazo de ejecución de la edificación con plazos de tiempo superiores a los citados, en el caso de que las características de la edificación así lo requieran, mediante informe detallado sobre las justificaciones técnicas de tal extremo; dicho plan de ejecución de la obra será incluido en la solicitud de licencia, para su examen y aprobación, Si procede, por parte de los servicios técnicos municipales.

La ejecución completa de la edificación habrá de finalizarse dentro del periodo de validez de la licencia concedida al efecto.

Las obras ejecutadas con posterioridad al plazo de licencia se consideran carentes de la misma, y por tanto constituirán infracción urbanística.

Una vez finalizado el plazo de ejecución de las obras dado por la licencia, la continuación de las mismas exigirá necesariamente la solicitud de la correspondiente licencia.

La paralización de las obras por causas imputables al titular de la licencia no modificarán los plazos de ejecución previstos en la licencia.

En el caso de abandono de la ejecución de la edificación en el Ayuntamiento sustituirá la iniciativa de la ejecución, iniciando las gestiones oportunas dentro de sus competencias para lograr la terminación de la misma.

CAPITULO 9. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO A LA TERMINACION DE LAS OBRAS.

Al terminar las obras, el propietario deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes (Andamios, Vallas y barreras).
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar todos los elementos urbanísticos afectados por la obra.
- d) Colocar el número correspondiente a la finca y solicitar del Ayuntamiento la colocación del rotulo de la calle si son fincas situados al extremo de la calle.

Si el propietario no cumpliera con sus obligaciones, el Ayuntamiento efectuará su ejecución con cargo a la fianza.

Subsidiariamente, responderá el titular de la licencia, y el titular del solar, en 2º lugar.

CAPITULO 10. COMUNICACION DE CONCLUSION DE LAS OBRAS.

O.10. Plazo y procedimiento.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

Terminadas las obras, el titular de la licencia, en plazo máximo de 15 días, lo comunicará al Ayuntamiento mediante un escrito al que deberá acompañar:

*Certificado del técnico director de las obras, visado por el colegio correspondiente, en el que se acrediten la fecha de su terminación, su adecuación al proyecto aprobado y su condición de habitabilidad.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

CAPITULO 12. VIAS RODADAS Y SENDAS PEATONALES.

O.11. Vías rodadas. Clasificación.

1. Vías de acceso. Son aquellas que dan acceso a las edificaciones y parcelas a las que éstas intimamente ligadas en el diseño. Pueden servir para usos residenciales, terciarios o industriales, estableciéndose condiciones específicas en cada caso. En cuanto al trazado, pueden ser continuas o en fondo de saco.

2. Distribuciones locales. Son las vías cuya función es recoger y distribuir el tráfico generado en las distintas unidades urbanas. Los tramos de carreteras no incluidos en Suelo Urbano o en el Suelo Urbanizable, no se regulan específicamente en estas Normas, debiéndose ajustar y respetar las determinaciones de Ley de Carreteras y la de los proyectos específicos que se aprueben.

O.12. Sendas de peatones y aceras.

1. Sendas de peatones. Son los itinerarios pavimentados que se establezcan para el uso exclusivo de los peatones, en trazados y espacios independientes del sistema de vías rodadas.

2. Aceras. Son las zonas laterales a las vías rodadas para la circulación de peatones.

O.13. Características y condiciones de las vías y sendas.

En el suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y a las edificaciones existentes, respetando las alineaciones que se fijan en los planos de calificación de Suelo y Alineaciones y Rasantes. En el caso de que no se establezcan las dimensiones de las vías rodadas, serán, como mínimo, las que se fijan a continuación para las vías de acceso.

1. En las vías de acceso a conjunto de viviendas:

-La distancia mínima entre alineaciones de parcelas situados a uno y otro lado de la vía, será de 8 metros.

-Calzada mínima de 6 metros.

-Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada, 1m.

-Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 20 viviendas y tendrán una longitud máxima de 80 metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

-Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo será de 1,80 metros en los aparcamientos en línea, ambos acumulados al ancho mínimo de la calzada.

-Radio mínimo de giro a ejes de vías: 8 metros.

2. En los distribuidores locales:

-La distancia mínima entre alineaciones de parcelas situados a uno y otro lado de la vía será de 10 metros.

-Calzada mínima, 7 metros.

-Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada, 1,5mts.

-Su trazado no podrá ser en fondo de saco.

-Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 2,10 metros para los aparcamientos en línea y 5 metros para los aparcamientos en batería, ambos acumulados al ancho de la calzada.

-Radio mínimo al ancho de la calzada: 12 metros.

3. Aceras y sendas de peatones.

-El ancho mínimo pavimentado será de 1 metro.

4. Vías de uso terciario o industrial.

-En las vías de distribución de las zonas terciarias o industriales, se mantendrá como mínimo una separación de 15 metros entre alineaciones, como un ancho de calzada en intersecciones de 13 metros, debiendo tener las aceras de peatones un ancho mínimo de 4 metros.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

-Intersecciones y encuentros entre calles. Con carácter general, como cuando una de las vías sea de anchura inferior a 8 metros, deberá tener esquinas redondeadas con radio de curvatura igual a la mitad del ancho de la calle más ancha que haga esquina, con un máximo de 4 metros de radio.

CAPITULO 13. ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y REDES DE RIEGO.

O.14. Dotaciones y características.

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 300 litros/habitantes/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previsto y tipo de construcción proyectada y a la existencia generalizada de viviendas unifamiliares con piscina y zonas verdes.

Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas en el Código Alimentario (Art.27).

- Para riego y otros usos, se dotará con la cantidad de agua que justifique las características de ordenación.
- Para industrias, se dotará con un caudal mínimo de 20 M³/día para cada una de las industrias establecidas.
- En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumidor medio por tres, para tener en cuenta las variaciones de consumo.
- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial, pozo, etc.
- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
- La velocidad media en la red será de 1 metro/segundo.

CAPITULO 14. SANEAMIENTO.

O.15. Criterios y condiciones en Suelo Urbano con red municipal de saneamiento.

Para la ejecución de las acometidas de saneamiento la red municipal, se aplicará los siguientes criterios y cifras mínimas de control.

- El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, al que se añaden las aguas pluviales recogidas a través de la red viaria, y el que resulta de las descargas de las cámaras de limpieza.
- Las redes de evacuación de aguas pluviales y fecales tendrán canalizaciones separadas en todo su recorrido.
- Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán debajo de las calzadas, sino bajo aceras, y jardines. Para verter al subsuelo previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe técnico.
- La evacuación de las aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona que ha de servir. Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a río o a algún arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración que garantice un rendimiento mínimo en cuanto a eliminación de materia orgánica (DBO5) de 80% y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.
- No se permitirá el vertido de aguas o cauces normalmente secos, ni aún previa depuración, debiendo arbitrarse, en cada caso, las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

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

- Velocidad del agua a sección llena: 0,50-3 m/sg.
- Cámaras de descarga automáticas en cabeceras con capacidad de 0,60 M³. para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 M³. como mínimo para las restantes.
- Arquetas en cambios de dirección y de rasante con alineaciones rectas a distancia no superior a 50 m.

Las acometidas domiciliarias verterán siempre a pozos de registro.

O.16. Saneamiento en Suelo Urbanizable.

Para la ejecución de las redes de saneamiento en nuevas urbanizaciones, se aplicarán los siguientes criterios y cifras mínimas de control:

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

1. Saneamiento y vertido. Deberán estudiarse y justificarse, a partir de una evaluación aproximada de los caudales de aguas negras y pluviales, el trazado, secciones, tipo y materiales utilizables en los colectores principales.

Asimismo, se estudiarán distintas soluciones de emplazamiento del punto o puntos de vertido, así como la depuración.

La comparación de las distintas alternativas se hará teniendo en cuenta los aspectos funcional y económico, tanto desde el punto de vista de construcción como de explotación.

2. Red de saneamiento. Deberán estudiarse los siguientes aspectos:

Las redes de evacuación de aguas pluviales y fecales tendrán canalizaciones separadas en todo su recorrido.

Caudales:

Comportará los dos aspectos principales: caudales de aguas negras y caudales pluviales. Deberán estudiarse, para las distintas zonas, las aportaciones de ambas procedencias. Para las aguas negras se tomarán los mismos caudales que los calculados para la red de dotación de agua, y se le añadirán las aguas pluviales recogidas a través de la red viaria, y el caudal que resulte de las descargas de las cámaras de limpieza.

Trazado:

El trazado de la red se proyectará de forma que, en zonas urbanas, discurra por las calles bajo aceras y áreas libres.

Los vertidos de las acometidas se realizarán, siempre que sea posible, en pozos de registro. Ante la imposibilidad de la aplicación general de este criterio, deberá incluirse en el Proyecto de instalación las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de acometidas.

Dada la importancia fundamental de la impermeabilidad de los conductos, se considerará debidamente esta circunstancia en los propios tubos y en la organización de las juntas. Para su dimensionamiento, se tendrán en cuenta las exigencias de la explotación y del funcionamiento hidráulico y estático-resistente.

No se admitirá en ningún caso, la puesta en carga de los colectores, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea lámina libre.

La velocidad en cada tramo por el caudal de cálculo será menor de 3 m/sg. En tramos cortos y en casos excepcionales de pendientes fuertes, podrán admitirse velocidades de hasta 6 m/sg., justificándose las precauciones adoptadas.

Dado que los colectores presentan caudales variables a lo largo de su trazado por incorporación de afluentes, podrá estudiarse independientemente cada tramo caudal constante, suponiendo régimen uniforme.

En el dimensionamiento estático-resistente, deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las solicitaciones:

- Peso propio.
- Peso de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras.
- Empuje de aguas.
- Sobrecarga de tráfico.
- Su presión.

Deberán considerarse asimismo, las sobrecargas que puedan producirse durante la construcción y estudiar el proceso constructivo de la sección transversal, en caso de que ésta afecte a su resistencia en etapas intermedias del mismo.

En cuanto a las tensiones o deformaciones admisibles en el material, a efectos de dimensionamiento, se seguirán las normas vigentes.

O.17. Obras especiales.

Deberán tenerse en cuenta las siguientes observaciones al proyecto:

a) Pozos de registro. Deben situarse a distancias máximas entre sí de 50 a 300 metros., según se trate de conductos no visitables o visitables, respectivamente. En cada caso, como norma general, se dispondrán pozos de registro en puntos singulares, tales como cambio de alineación, cambios de pendiente, etc.

Puesto que la instalación de pozos de registro es fundamental para la limpieza de los conductos, debe tenerse en cuenta que las separaciones máximas señaladas pueden aumentarse en función del sistema de limpieza que se prevea.

b) Cámaras de descarga. Salvo que se prevea otro sistema para evitarlas, se situarán en cabeza de los ramales no visitables en los que sean de temer sedimentaciones, bien por reducida pendiente o por escaso caudal previsible. Tendrán una capacidad mínima de 0,60 M³. Deberá estudiarse y justificarse adecuadamente el diámetro del sifón de descarga, así como la velocidad del nivel de aguas en la cámara, de forma que el acabado del sifón sea perfecto y que el consumo de agua esté comprendido entre límites admisibles.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

c) Aliviadores de crecidas. Podrán intercalarse en la red para evacuar caudales de crecidas que produzcan una dilución de aguas negras, estudiando adecuadamente el desagüe y el vertido desde los puntos de vista técnico y sanitario.

O.18. Depuración de aguas residuales.

Toda urbanización en que se proyecten más de 200 viviendas deberá contar con una estación depuradora con carácter primario (esto es, con instalación de rejilla para detención de sólidos flotantes, y de arenosos para retención de arenas y sólidos gruesos en suspensión).

Toda urbanización en que se proyecten más de 1.000 unidades, o que vierta a redes de saneamiento que sirvan en total a más de 500 viviendas, deberá contar con estación depuradora con tratamientos primario y secundario (cámaras aerobias, anaerobias, procesos de fangos activados). En este último caso, el coste del proyecto y construcción se repartirá proporcionalmente a las viviendas servidas, con posible aplicación de coeficientes minoradores que tengan en cuenta los menores gastos de consumo que tengan ciertas viviendas (por inexistencia de jardines para riego, etc.).

O.19. Tratamiento de aguas industriales.

Toda industria con vertido de grasas, productos semisólidos o cualesquiera otros que puedan entorpecer el normal funcionamiento de la red general de alcantarillado, habrán de proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos, previamente a su conexión con la red general o a su vertido a cualquier cauce de agua.

CAPITULO 15. ENERGIA ELECTRICA.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw/h. por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán aéreas o subterráneas. En los nuevos desarrollos, serán siempre subterráneas.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y la prohibición de construir a menos de 5 metros del conductor.

CAPITULO 16. TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

Para el cálculo del volumen de los desperdicios y basuras, se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 kg/hab. y día (equivalente a un volumen medio de 1 litro/habitante/día)

Se recomienda su recogida en autocamiones acondicionados que verterán en estaciones de recogida (definitivas o intermedias) situados a una distancia mínima de 2 Kms. de los núcleos de población.

Los vertederos deberán localizarse, en todo caso, de tal forma que no alcancen humos ni olores a los núcleos de población.

Deberán ser recintos vallados y con acceso controlado. Los residuos deberán ser sometidos a tratamiento en su depósito. Se prohíbe cualquier acumulación no controlada de residuos de cualquier naturaleza.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 17. PARCELACION.

O.20. Solar.

Es el ámbito de suelo ya definido donde puede concederse licencia.

O.21. Parcela Neta.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

CAPITULO 18. ALINEACIONES Y RASANTES.

O.22. Alineaciones Oficiales.

Son las definidas en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias y Proyectos que para su desarrollo se redacten.

1. Alineaciones exteriores: Son los límites de las Normas Subsidiarias fijan entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

2. Alineaciones interiores: Son las que se fijan los límites de las parcelas netas con patios de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación.

3. Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

4. Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

5. Finca remetida: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

6. Fondo máximo de la edificación: Máximo desarrollo horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de la edificación.

O.23. Rasantes Oficiales.

Son perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, Plan Parcial o Proyecto de Urbanización en suelo urbanizable.

O.24. Rasante de terreno.

Respecto a una parcela dada, es la superficie formada por las rasantes oficiales que definen dicha parcela.

La rasante del terreno será la referencia única para la medida de alturas de la edificación.

O.25. Retranqueos.

En el espacio franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrán fijar también en los restantes linderos de la parcela (denominándose entonces "distancia a linderos").

CAPITULO 19. LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION.

O.26. Alturas de la edificación.

La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno (O.24) hasta la cara interior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en cualquier punto de la edificación salvo indicación específica en contrario.

O.27. Altura máxima.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

-En vivienda unifamiliar 3 plantas y 9 metros.

-En vivienda colectiva 3 plantas y 10,5 metros.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota de la rasante del terreno.

En terrenos en pendiente la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía del terreno, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliéndose las condiciones que a continuación se exponen para cada zona urbana considerada:

1. En vivienda unifamiliar:

-En ningún punto de la edificación se darán más de tres plantas en vertical (contabilizando como tal la torre mirador, cuando esta se permita: en caso contrario, serán 2 plantas).

-Todo el volumen de edificación se ubicará siempre entre la superficie dada por la rasante del terreno y una superficie paralela a esta una distancia vertical de 6,5 metros o 9 metros en el caso de que la unifamiliar de alta intensidad.

2. En vivienda colectiva.

-En ningún punto de la edificación se darán más de tres plantas, incluida la torre-mirador.

-Todo el volumen de la edificación se ubicará siempre entre la superficie dada por la rasante del terreno y una superficie paralela a ésta a una distancia vertical de 10-50 metros.

O.28. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Torre-mirador: Se permite su construcción como remate de la edificación en viviendas residenciales, tendrán una superficie máxima de 20 M², y en viviendas colectivas, hasta 50 M².

Podrán alinearse a fachada los paramentos verticales de esta construcción, y solo contendrán hasta un 25% de elementos opacos (cerramientos, petos, etc.).

En el caso de vivienda unifamiliar aislada, el lugar de este elemento se permitirá la disposición y diseño de cubiertas de tal forma que sea utilizable el volumen entre éstas y la planta primera, mediante entreplantas. Este volumen tendrá un máximo de 50 M³. De emplearse Torre- mirador, ésta deberá retranquearse un mínimo de 3 m., respetándose asimismo las condiciones del párrafo anterior.

2. Salidas de chimeneas y shunts, cuya distribución y características formales se corresponderán con el edificio donde se sitúen.

O.29. Altura de los patios de parcela.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

O.30. Entreplantas.

Se entiende por entreplanta la división horizontal mediante un forjado intermedio de la altura libre entre el suelo y techo de un local, con acceso a la misma desde el propio local y con el mismo uso a que éste se destina. La altura libre en las entreplantas no podrá ser inferior a 2,6 metros.

Pueden producirse entreplantas entre el suelo de la planta baja y el de la primera (denominándose entresuelos) o entre el suelo del sótano y la planta abaja (denominándose semisótano). Igualmente podrán producirse entreplantas sobre la planta primera, de tal forma que se permita la utilización del volumen bajo cubierta en vivienda unifamiliar aislada.

O.31. Sótanos y semisótanos.

1. Sótanos: En vivienda unifamiliar o colectiva se considerará sótano cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.

2. Semisótanos: Se considera como tal aquella planta en que su forjado de techo se sitúe parcialmente por debajo de la rasante del terreno.

No se permiten usos residenciales en sótanos o semisótanos, salvo que estén situados en edificación escalonada en pendiente, que todo su frente de fachada estuviere libre, y que se cumplan las condiciones de altura libre, ventilación e iluminación a que se refiere el capítulo 25 de estas ordenanzas.

CAPITULO 20. APROVECHAMIENTOS.

O.32. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.

O.33. Superficie máxima de ocupación.

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y parcela neta.

La existencia en una parcela de sótanos independientes a cualquier otra edificación sobre rasante, no se considerará a los efectos de cálculo de la superficie máxima de edificación.

O.34. Superficie total de edificación.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados colocados en su totalidad.

O.35. Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. La edificabilidad se establecerá como relación entre el número total de metros cuadrados edificadas y los metros cuadrados de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida (incluso cuerpos volados cerrados), deduciéndose como no computables los siguientes conceptos:

-En vivienda unifamiliar: La superficie de sótano y/o el 50% de la superficie de semisótano, siempre que se destinen a garaje, instalaciones generales y trastero.

-En vivienda colectiva: 35 M² de garaje y trastero por vivienda, siempre que se sitúen en sótano o semisótano.

-No se consideran computables igualmente 100 M² de cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, climatización u otras instalaciones.

En ambos casos no se consideran computables los soportales, porches, terrazas y partes diáfanos de la edificación en fachadas exteriores con un fondo máximo de 5 metros, siempre que éstos sean libres al acceso público y sin cerramiento.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 21. PATIOS.

O.36. Espacio abierto privado (libre de edificación o no edificable).

En la parte no edificable de la parcela. Esta podrá destinarse, en una proporción no superior al 25%, a vías y aparcamientos de superficie conceptuándose el 75% restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

O.37. Patio de Manzana.

En el espacio abierto interior de manzana definido por las alineaciones interiores. En estos espacios no se admite ningún tipo de construcción.

O.38. Patio de luces.

En el abierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece, por tanto, formalmente al denominado patio cerrado.

Dimensiones mínimas. Estas se regulan a través de las medidas de las luces rectas de paramentos habitables, que serán de 1/4 de altura máxima de patio. En cualquier caso, deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más cercano.

No se admiten huecos de escalera que no tengan luz directa y ventilación a fachada o patios, debiendo cumplir éstos las dimensiones para su correcta utilización.

O.39. Patio abierto.

Es el espacio abierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene parte de su perímetro delimitado por edificación.

Se determinan los dos casos siguientes:

a) Patio abierto en manzana cerrada. Se permite con un ancho mínimo superior a 3 m y a 1/4 de altura de la edificación, y un fondo máximo de vez y media el ancho del patio, medido sobre la línea de fondo más corta.

b) Patio abierto en manzana abierta. Se permite con un ancho mínimo de 6 m. e igual al fondo máximo. En cualquier caso, se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 m. y un fondo máximo de la mitad del ancho.

O.40. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casa cuyos patios requieran este cumplimiento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2m de altura máxima a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de un metro, el muro de separación solo podrá sobrepasar en 1 m. la rasante del patio más alto.

Deben contar con un acceso peatonal desde la vía pública de al menos 2 m. de ancho, u otra alternativa que los mejore.

CAPITULO 22. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

O.41. Entrantes, salientes y vuelos máximos.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial mas que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, aunque se destinen a aparcamientos.

No se permitirán voladizos a patios de manzana o a patios mancomunados.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de este patio inglés deberán reunir las condiciones que esta ordenanza establece para patios. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no se dejen medianerías al descubierto, adosándose cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

Se consideran terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 metros de las líneas de medianería.

O.42. Cuerpos volados cerrados.

No se permiten cuerpos volados. No obstante el Órgano Municipal competente podrá utilizar su construcción, con las limitaciones establecidas en la ordenanza O.43, a petición del interesado siempre que quede perfectamente justificado y teniendo en cuenta la ubicación de la edificación.

Para Los edificios retranqueados, la línea de retranqueo deberá tener la misma consideración que la alineación oficial, tanto a los efectos de ancho de calles como de vuelos de cuerpos cerrados o abiertos.

O.43. Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo de tales elementos, fuera del plano vertical de la alineación, será de el 10% del ancho de la calle, y que no sobrepase el ancho del acerado. No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no menor de 0,60 mts.

No podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,50 m. sobre el nivel de la acera. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

O.44. Aleros y cornisas.

Se permite un saliente máximo de 40 cm. Los aleros podrán salir sobre los cuerpos volados de la misma dimensión que sobre el paramento de fachada.

O.45. Marquesinas y toldos.

Para su instalación se solicitará la correspondiente autorización municipal, emitida por los servicios técnicos, que fundamentarán la procedencia o no de dicha autorización.

Las características formales en función de su adecuación al edificio y al entorno donde se sitúen estos elementos, además del cumplimiento de las siguientes condiciones:

-Altura libre sobre la rasante de la acera, 3 m. mínimo.

-Saliente mínimo, igual al ancho de la acera menos de 0,5 m., respetando siempre el arbolado existente, báculos, etc.

O.46. Portadas, escaparates y vitrinas.

Para la decoración exterior en planta de locales, cualquiera que sea su uso, se solicitará autorización, considerando la adecuación proyectada a las características formales del edificio donde se sitúe, y de su entorno.

No se permitirán salientes superiores a 15 cm. Las decoraciones deberán respetar el hueco del portal sin ocultar ninguna de sus partes.

O.47. Anuncios muestras y reclamos publicitarios.

Estarán, igualmente, sometidos a autorización de los servicios técnicos municipales, que fundamentarán la procedencia o no de dicha autorización, considerando la adecuación de estos elementos a las características formales del edificio donde se sitúe, y de su entorno.

Estos elementos podrán situarse exclusivamente en plantas bajas o primeras; no se permitirán, asimismo, como coronación o remate de fachadas, ni sobre cuerdas.

Cuando se trate de elementos adosados en toda su longitud a paramentos verticales, no se permitirán salientes máximos a 15 cm. respecto a los mismos. Deberán inscribirse en un rectángulo de dimensiones máximas 0,75 m por 2 m.

En el caso de carteles o anuncios dispuestos perpendicularmente a los paramentos verticales, tendrán un saliente máximo de 0,40 m., y el resto de sus dimensiones máximas serán de 0,75 m. por 0,15 m., dejando una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de 3 m. En cualquier caso, solo se admitirá uno de estos elementos por local.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

Los anuncios, muestras y reclamos exentos tendrán unas dimensiones en relación 2 a 3, hasta un máximo de 1,6x2,4 m. no disponiéndose, en ningún caso, en las vías públicas y estando, igualmente sometidos a autorización por parte de los servicios técnicos municipales. Estas normas serán de aplicación también a carteles publicitarios relativos a obras o edificaciones en ejecución, que tendrán que situarse siempre en el interior de la parcela de que se trate.

En todo caso, los materiales utilizados deberán poseer las necesarias características y elementos de seguridad necesarios.

Si se trata de elementos luminosos deberán estar situados a una altura superior a 3 m. respecto a la rasante de la acera y requerirán para su instalación además de la autorización correspondiente, la conformidad de los inquilinos o usuarios de locales que tengan huecos a distancias inferiores a 5 m. del anuncio. La instalación eléctrica correspondiente deberá estar suficientemente aislada y oculta, pudiéndose negar la solicitud si estos extremos no se garantizan o sus características formales no se adecuaran al edificio donde se sitúe, o supongan un impacto visual negativo respecto a su entorno.

O.48. Banderines.

La altura máxima del banderín en cualquier punto, medida desde la rasante del terreno, será superior o igual a tres metros, con saliente máximo igual al fijado para los balcones.

Cuando éstos sean luminosos, se ajustarán a lo expresado al respecto en la norma O.48.

O.49. Pasajes comerciales.

Sus espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivo a locales comerciales.

En ningún caso permitirán la circulación rodada y se ajustarán a las siguientes condiciones:

-Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.

-Su ancho no será inferior a 6 m.

-Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a la calle, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana, siempre que en el mismo se permitan construcciones.

-Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en un pasaje o patio de manzana con el que comunique, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje, y en su caso al acondicionamiento del patio de manzana.

O.50. Cerramientos, cercas y medianerías.

Todo terreno o solar deberá estar vallado o cerrado. El cercado permanente será de 2 m. de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación y rasante oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de un mes a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 1 m. sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta 3m las rejas o verjas translúcidas de cualquier clase, en todo caso, se complementarán con elementos vegetales.

En la travesía de la carretera de Almería en los Núcleos de Alcudia y Exfiliana, Se autorizará como alineación de cercas la existente, si bien se tratará de homogeneizar la alineación y tipología definitiva, siguiendo para ello el siguiente criterio:

1. En las manzanas donde no se hayan producido este tipo de cercados, se situarán a 5 m. de la alineación oficial de la fachada, y siempre paralelas al eje de la calle.
2. En las manzanas donde efectivamente se hayan producido, se adoptará como alineación la línea marcada por la cerca más próxima a fachada.
3. Tipológicamente, se dispondrá de un zócalo de 0,50 m. de altura ejecutado con obra de fábrica o similar (ciego), sobre ello una reja metálica de 1,50 m. de alto, pañeando cada 3,00 m. En todo caso, se complementará con elementos vegetales.

Quedan prohibidos los cerramientos de bloque de hormigón sin enfoscar o pintar. Las medianerías vistas tendrán tratamiento de fachada.

CAPITULO 23. COMPOSICION DE FACHADAS.

O.51. criterios de composición.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

En Todo proyecto de edificación, deberán considerarse en su Memoria Justificativa los elementos de arquitectura tradicionales del lugar. A tal efecto, se proporciona una primera aproximación a los mismos en el inventario de elementos arquitectónicos y urbanos incluido en las presentes Normas Subsidiarias, sin perjuicio de la interpretación arquitectónica del autor, que en cualquier caso deberá justificar las soluciones adoptadas.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

O.52. Materiales a emplear.

Deberá tenerse en cuenta el uso de los materiales tradicionales del lugar, prohibiéndose la utilización del ladrillo visto como material único o incluso dominante en la fachada, no obstante el Órgano Municipal competente podrá utilizar el empleo de estos materiales a petición del interesado siempre que quede perfectamente justificado y teniendo en cuenta la ubicación de la edificación.

Se prohíbe la utilización de placas de fibrocemento o similares en cubiertas, recomendándose utilizar la teja tradicional curva en tonalidades acorde con el paisaje (se excluyen las tejas de hormigón y la teja plana en cualquier color). En Charches se compatibiliza esta con la cubierta de launa.

Se prohíbe la utilización de azulejos, cualquiera que sea su tipo, color o tamaño en paramentos exteriores.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

TITULO IV. ORDENANZAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 24. VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares deberán cumplir con carácter general:

1. Deben de estar dotadas, como mínimo, de cocina, comedor, cuarto de aseo completo y dormitorio doble.
2. La altura libre mínima de las viviendas será de 2,50m. permitiendose zonas con alturas inferiores a éstas siempre que sean superiores a 2,20 m. y no superen el 15% del total.
3. Las escaleras interiores tendrán un ancho mínimo de 80cm. y podrán ser de un solo tramo de hasta 10 peldaños.
4. Los balcones estarán protegidos con un elemento de tipo peto o barandilla de 1 m. de altura mínima.
5. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas localizadas adecuadamente, con superficie acristalada mayor o igual al 10% de la superficie útil de la habitación, con una superficie practicable de al menos el 15% de ésta.
6. Sólo se permitirán los usos residenciales en cuevas en la zona delimitada como tal no pudiendo excavar nuevas cuevas y habitaciones.
7. Aquellas piezas que no sean de uso residencial sólo podrán destinarse a garaje, trastero, almacén o despensas interiores.
8. Los requisitos mínimos que deben cumplir las viviendas en cuanto a equipamiento y dotación de instalaciones, son los siguientes:
 - Agua potable : 80 l/día/usuario
 - Equipam. sanitario: Fregadero, inodoro, lavabo, y ducha.
 - Energía eléctrica : Según legislación vigente.

CAPITULO 25. VIVIENDAS PLURIFAMILIARES.

En general, serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado anterior, con las siguientes especificaciones concretas para estas:

En caso de situarse usos residenciales en planta baja, el nivel del pavimento de dichas habitaciones estará a una altura mínima de 1 m. sobre la rasante y el piso sobre forjado antihumedad y separado del terreno natural con cámara de aire ventilada de al menos 35 cm. para considerarse habitaciones vivideras y por tanto aptas para el uso residencial. Asimismo cumplirán las siguientes condiciones:

1. La altura mínima de estas piezas será de 2,50.
2. Se deberá garantizar la correcta ventilación e iluminación directa de estas habitaciones. A este fin, los huecos deberán tener una superficie mínima de un 20% respecto de la superficie útil de la pieza. La cifra resultante en ningún caso podrá ser inferior a $V/12$, siendo V el volumen en m² de la pieza considerada. En ningún caso estos huecos darán a un patio de luces.

En caso de situarse usos residenciales en plantas de sótano o semisótano (exclusivamente cuando se trate de edificación escalonada por la pendiente) las piezas cumplirán las condiciones de los párrafos anteriores en cuanto a altura libre, ventilación e iluminación. En caso contrario no se podrá destinar a uso residencial.

El acceso a la vivienda se realizará desde un espacio comunitario o espacio público exterior. El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2.50 m. de fondo por 2.00 m. de ancho, no permitiendose peldaños en este espacio.

Las escaleras serán de un ámbito mínimo de 1.00 m. en los edificios de hasta 10 viviendas, y de 1.10 m en edificios de hasta 30 viviendas.

Cuando la escalera tenga tramos curvos, estas dimensiones se incrementarán en 0.20 m.

No se producirán tramos superiores a 16 peldaños.

La edificación destinada a vivienda colectiva dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento cubierto en parcela por cada vivienda.

CAPITULO 26. HOTELES Y RESIDENCIAS.

Estas edificaciones cumplirán, en general , las condiciones que les sean de aplicación de los apartados anteriores referentes a viviendas plurifamiliares y, además, las determinaciones en vigor establecidas en la legislación

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

en materia de condiciones de diseño de hoteles y residencias, dadas por las administración estatal o autonómica competentes, particularmente respecto a Higiene y Seguridad.

CAPITULO 27. TALLERES, INDUSTRIAS Y ALMACENES.

En este grupo se tratarán por separado los establecimientos destinados a talleres, industrias, y almacenes, utilizándose como criterio general para su clasificación, la coexistencia de uso de vivienda para los talleres, la independencia en el edificio para las industrias, y la ausencia de actividades industriales para los almacenes.

Como condiciones complementarias, se establece el número de C.V. totales de los motores que accionan máquinas, estableciéndose el uso de talleres hasta 20 C.V. y la superficie limitándose hasta 350 m².

O.53. TALLER.

Las instalaciones destinadas a uso de taller cumplirán en cualquier caso las determinaciones del reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las que le corresponden sobre Seguridad e Higiene en aquello que les sea aplicable.

Dispondrán de accesos y escaleras independientes en los edificios destinados a viviendas

Las comunicaciones con los espacios comunes de las viviendas o con estas se realizará a través de un vestíbulo con puerta de R.F. 40 minutos.

Los talleres estarán dotados como mínimo de un aseo con inodoro, ducha y lavabo.

A partir de 10 operarios, tendrán servicios dobles y separados para ambos sexos, añadiéndose un inodoro, lavabo y ducha por cada 20 operarios o fracción.

En ningún caso la altura mínima será inferior a 2.50 m.

Dispondrán de luz y ventilación natural con huecos de un 10 % mínimo de la superficie del local, cumpliendo en todo caso la N.B.E. CPI-91, N.B.E. CA-82, N.B.E. CT-79 y todas aquellas que en el futuro entren en vigor en materia de protección ambiental.

Queda prohibido el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales próximos a viviendas, debiendo ubicarse estas actividades en zonas exclusivas.

O.54. INDUSTRIAS.

Las instalaciones destinadas a uso de industria cumplirán en las zonas que les sea aplicable por su uso, las condiciones recogidas en párrafos anteriores para talleres.

Se establece, en los locales no recogidos por el apartado anterior, una superficie mínima de 20 m² y un volumen de 80 m³ por operario.

Dispondrán de plazas de aparcamiento en parcela a razón de una por cada 100 m² construidos, además de otras destinadas expresamente a carga y descarga con capacidad mínima para un camión de 12 metros.

A partir de 12 plazas se aplicarán criterios justificados en función de necesidades reales.

O.55. ALMACENES

En general deberán cumplir las condiciones de los anteriores apartados que les sean de aplicación.

Queda prohibido el almacenaje de productos explosivos o peligrosos, que deberán ubicarse en zonas específicas de uso industrial.

CAPITULO 28. LOCALES COMERCIALES.

Estos establecimientos deberán cumplir con carácter general la Normativa Vigente sobre incendios CPI-91, ruidos CA-82, CI-79, y la específica que le sea de aplicación sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y Reglamento de espectáculos Públicos.

Las zonas destinadas al público tendrán un superficie mínima de 6 m² y no podrán tener comunicación directa con ninguna vivienda. Los accesos serán independientes de las viviendas.

Las comunicaciones directas con las viviendas o sus espacios comunitarios se realizarán a través de un vestíbulo intermedio con puerta de R.F. 90 minutos

La altura mínima será de 2.50, incluso en sótano o semisótano.

Los locales comerciales estarán dotados de los siguientes servicios mínimos:

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

- Hasta 100 m²: inodoro y lavabo.
- Superior a 100 m²: indepen. de serv.según sexos
- Es obligatorio un vestíbulo o zona de aislamiento del espacio destinado al público.
- La ventilación podrá ser natural o artificial, debiéndose justificar mediante proyecto técnico esta última posibilidad.
- En todo caso la iluminación se realizará a través de las fachadas, prohibiéndose las fachadas ciegas.
- Las escaleras destinada a uso público tendrán una anchura mínima de 1.50 m. y el resto de 1.00m.

CAPITULO 29. APARCAMIENTOS Y COCHERAS.

Todos los aparcamientos deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso, las específicas que les correspondan.

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2.20 m. de ancho y 4.50 m. de largo. Cada plaza de aparcamiento se contabilizará con un mínimo de 20 M².

La altura libre de las plantas destinadas a aparcamiento nunca será inferior a 2.20 m.

Los aparcamientos y cocheras menores de 500 M² de superficie tendrán un acceso de 3 m. de ancho como mínimo. En los de mayor superficie, el ancho mínimo será de 3, 4, 5 m. según se dé a calles de 10, 15 o mayores de 15 m.

Los aparcamientos y cocheras de menos de 500 m² pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. En cualquiera de los casos, el portal peatonal estará suficientemente separado del acceso a cochera.

Los aparcamientos y cocheras cumplirán las Normas Básicas de la Edificación y especialmente, la NBE-CPI-91. Cumplirán asimismo, con los límites máximos de contaminación ambiental, establecidos en usos industriales, que le sean de aplicación.

El recinto del aparcamiento o cochera deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado.

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos siendo obligado disponer de aparatos detectores de CO₂ que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación. Los conductos de evacuación estarán contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en 1 m. la altura máxima permitida por las Normas de Edificación.

La iluminación artificial se realizará mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado cumplirán la normativa específica que les afecte.

Queda prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles sólidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

En aparcamientos y cocheras en edificio destinado exclusivamente a este uso, se permitirán huecos en fachada a la calle, separados como mínimo 4 m. de los edificios colindantes, no autorizándose en las fachadas a patio de manzana. La superficie mínima de los huecos de ventilación será el 8% de la superficie total de cada planta.

CAPITULO 30. TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION.

O.56. SISTEMATIZACION.

Cada una de las tipologías edificatorias mediante las cuales se materializan los usos detallados de esta Normas Subsidiarias se regulan en virtud de sus datos característicos relativos a:

- Usos detallados correspondientes, y tipología.
- Edificabilidad, expresada en m²/m² salvo en la tipología industrial que se emplea la unidad m³/m² de suelo.
- Parcela mínima. Superficie mínima de actuación sobre la que se puede conceder licencia.
- Ocupación máxima.
 - De planta baja, expresada en % respecto de la parcela neta.
 - De planta primera, expresada en % respecto de la parcela neta.
 - Del resto de las plantas, expresada en % respecto de la parcela neta.
- Retranqueos y alineaciones. expresados en metros.
- Distancia a linderos, expresados en metros.
- Altura máxima, expresados en metros, y nº máximo de plantas.
- Entreplantas, permitido / no permitido.
- Sótanos y semisótanos, permitido / no permitido.
- Torre-mirador, permitido / no permitido.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

- k) Plaza de aparcamiento en parcela, obligatoria / no obligatoria.
- l) Recomendaciones formales.
- m) Otras especificaciones de carácter obligatorio.

O.57.FICHAS TIPOLOGICAS.

TIPOLOGÍA **VIVIENDA de BAJA INTENSIDAD**
 USO **RESIDENCIAL**
 DETALLADO

EDIFICABILIDAD	1,8 M ² /M ²	
PARCELA MÍNIMA	150 M ²	
OCUPACION MÁXIMA	PLANTA BAJA	100 % no vivienda, 80% vivienda
	PLANTA PRIMERA	80 %
	RESTO DE LAS PLANTAS	*
RETRANQUEOS Y ALINEACIONES	3,00 M	
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Permitido	
DISTANCIA A LINDEROS	Mínimo permitido 3,00 M	
ALTURA MÁXIMA Y N° DE PLANTAS	7,00 M y B+1	
ENTREPLANTAS	Permitido	
TORRE-MIRADOR	Permitido. Máximo contruido 40 M ²	
PLAZA DE APARCAMIENTO EN PARCELA	Obligatorio 1 plaza	

RECOMENDACIONES FORMALES Fachadas de colores tradicionales
 Predominio del uso de la teja árabe
 Carpintería exterior de madera o aluminio lacado
 Rejas de seguridad de carpintería metálica pintada
 Se recomienda la formación de patios de manzana mancomunados de acceso peatonal

OTRAS ESPECIFICACIONES DE CARÁCTER OBLIGATORIO Fondo máximo de la edificación 20,00 m.
 Cerramiento exterior de parcela con murete de 1,00 m. de altura, contemplado siempre con elementos transparentes y macizos vegetales.

TIPOLOGÍA **VIVIENDA de ALTA INTENSIDAD**
 USO **RESIDENCIAL**
 DETALLADO

EDIFICABILIDAD	2,60 M ² /M ²	
PARCELA MÍNIMA	Según Catastro casco Histórico y/o no menor de 80 M ²	
OCUPACION MÁXIMA	PLANTA BAJA	100 %
	PLANTA PRIMERA	80 %
	RESTO DE LAS PLANTAS	80 %
RETRANQUEOS Y ALINEACIONES	Según planos	
DISTANCIA A LINDEROS		
ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS	9,50 M y B+2	
ENTREPLANTAS	Permitido	
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Permitido	
TORRE-MIRADOR	No Permitido	
PLAZA DE APARCAMIENTO EN PARCELA	Obligatorio 1 plaza por vivienda	

RECOMENDACIONES FORMALES

- Fachadas de colores tradicionales
- Predominio del uso de la teja árabe
- Carpintería exterior de madera o aluminio lacado
- Rejas de seguridad de carpintería metálica pintada
- Se recomienda la formación de patios de manzana mancomunados de acceso peatonal

OTRAS
 ESPECIFICACIONES
 DE CARÁCTER
 OBLIGATORIO

TIPOLOGÍA **CENTRO DEPORTIVO**
USO **EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**
DETALLADO

EDIFICABILIDAD	0,25 M ² /M ²	
PARCELA MÍNIMA	1000 M ²	
OCUPACION MÁXIMA	PLANTA BAJA	30 %
	PLANTA PRIMERA	* %
	RESTO DE LAS PLANTAS	* %
RETRANQUEOS Y ALINEACIONES	Según planos M	
DISTANCIA A LINDEROS	Según planos M	
ALTURA MÁXIMA Y N° DE PLANTAS		
ENTREPLANTAS	No permitido	
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Permitido	
TORRE-MIRADOR	No permitido	
PLAZA DE APARCAMIENTO EN PARCELA	1 plaza/100 M ² de parcela	

RECOMENDACIONES
 FORMALES

OTRAS
 ESPECIFICACIONES
 DE CARÁCTER
 OBLIGATORIO

TIPOLOGÍA EQUIPAMIENTO
USO (*)
DETALLADO

EDIFICABILIDAD		1,50 M ² /M ²
PARCELA MÍNIMA		Según standard del tipo
OCUPACION MÁXIMA	PLANTA BAJA	Según standard del tipo
	PLANTA PRIMERA	Según standard del tipo
	RESTO DE LAS PLANTAS	Según standard del tipo
RETRANQUEOS Y ALINEACIONES		5 M
DISTANCIA A LINDEROS		5 M
ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS		6,50 M y B+1
ENTREPLANTAS		Permitido
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS		Permitido
TORRE-MIRADOR		Permitido. Máx. 20 M ²
PLAZA DE APARCAMIENTO EN PARCELA		Obligatorio 1 plaza/100 M ² de parcela

RECOMENDACIONES
 FORMALES

OTRAS
 ESPECIFICACIONES
 DE CARÁCTER
 OBLIGATORIO

- (*) EQUIPAMIENTO:
1. Docente
 2. Sanitario
 3. Recreativo
 4. Socio-cultural
 5. Institucional-administrativo
 6. Religioso

TIPOLOGÍA **NAVE AGROPECUARIA. GRANJAS**

USO **INSTALACIONES AGROPECUARIAS.**

DETALLADO

EDIFICABILIDAD		La resultante
PARCELA MÍNIMA		10.000 M ²
OCUPACION MÁXIMA	PLANTA BAJA	12%
	PLANTA PRIMERA	12%
	RESTO DE LAS PLANTAS	*
RETRANQUEOS Y ALINEACIONES		10 M
DISTANCIA A LINDEROS		20 M
ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS		10,00 M y B+1
ENTREPLANTAS		Permitido
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS		No Permitido
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE DOS GRANJAS		*
PLAZA DE APARCAMIENTO EN PARCELA		*

**RECOMENDACIONES
FORMALES**

Estas edificaciones de carácter agrícola- ganadero, deben quedar integradas en el entorno, incluso rodearlas de una estructura vegetal autóctona que atenúe el impacto medioambiental de la implantación de estas construcciones.

**OTRAS
ESPECIFICACIONES
DE CARÁCTER
OBLIGATORIO**

Se permitirá como máximo la construcción de una instalación agropecuaria por unidad de propiedad.
Para la concesión de la licencia municipal de obras será imprescindible la acreditación de propiedad y superficie de la parcela en cuestión.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

O.58. ZONAS URBANAS DE APLICACION DE LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS.

Según se grafía en los planos de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se aplican en cada zona urbana diferenciada las correspondientes tipologías en función de los usos detallados.

ANEXO AL CAPITULO 30. ORDENANZA PARA CUEVAS.

Esta ordenanza trata de marcar unas normas urbanísticas de edificabilidad para el sector de cuevas del Valle del Zalabí.

Las condiciones de propiedad del suelo, sistemas de saneamiento, alineaciones, volumen edificable, altura de la edificación, ... constituyen los parámetros clásicos que regulan la función urbanística y que en esta zona no tienen una aplicación clara teniendo en cuenta las especialísimas condiciones del hábitat.

Sería preciso un estudio pormenorizado que establezca más que normas urbanísticas y de edificación, condiciones de salubridad, seguridad y estética. Por ello para no gravar excesivamente el municipio, por las dificultades de gestión implícitas, con un Plan Especial de Reforma Interior que defina pormenorizadamente todos estos parámetros, hemos preferido dar unas condiciones básicas que regularán la edificación.

1. VIALES.

El trazado existente se respetará en su totalidad, conservando su carácter ramificado que posibilita el acceso a cada vivienda.

2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

No se podrán excavar nuevas habitaciones, permitiéndose sólo y exclusivamente la construcción de un solo cuerpo adosado a cada vivienda con una superficie, medida en planta, no superior a 100 m² distribuidos en una o dos plantas con una edificabilidad inferior al 50 % de la superficie de la Placeta. La construcción de este cuerpo vendrá justificada por las necesidades higiénico-sanitarias de cada vivienda.

3. CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO.

Como norma básica se limitará el empleo de los materiales de terminación de las fachadas para los elementos adosados a los sencillos enfoscados, autorizándose exclusivamente el color blanco y zócalo gris para los paramentos exteriores, así como la teja curva roja como material de cubrición.

La pavimentación de las placetas delanteras de las cuevas se realizará igualmente con materiales sencillos de empedrados, soleras de hormigón en masa, etc, y de acuerdo con el entorno inmediato, permitiéndose las cercas de propiedades hasta una altura de 1,20m. desde la rasante de la calle hasta la coronación de la misma, y autorizándose exclusivamente los enfoscados de estos elementos encalados en blanco.

CAPITULO 31. ORDENANZA DE CONSERVACION.

Corresponde esta ordenanza a aquella edificación o elemento existente en suelo urbano que dadas sus características tipológicas, formales o ambientales sean elementos a conservar dentro de la trama urbana.

Estas edificaciones y elementos han sido recogidos en un catálogo y quedan perfectamente grafadas en el correspondiente plano de clasificación y calificación del suelo (planos 3.1. y 3.2.).

Las alineaciones que quedan fijadas en las presentes Normas Subsidiarias, serán las establecidas para estas edificaciones.

Sólo se permitirán las obras de conservación, rehabilitación y restauración.

Se mantendrán los usos existentes en el momento de la aprobación inicial de de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Valle del Zalabí.

Granada, noviembre de 1.995



Fdo. FRANCISCO JESUS SANCHEZ MARTINEZ, arquitecto

ANEXOS

ANEXO 1: ELEMENTOS CATALOGADOS

ANEXO 2: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

ANEXO 1: ELEMENTOS CATALOGADOS



NUCLEO
EMPLAZAMIENTO
USO ACTUAL
CARACTERISTICAS FORMALES

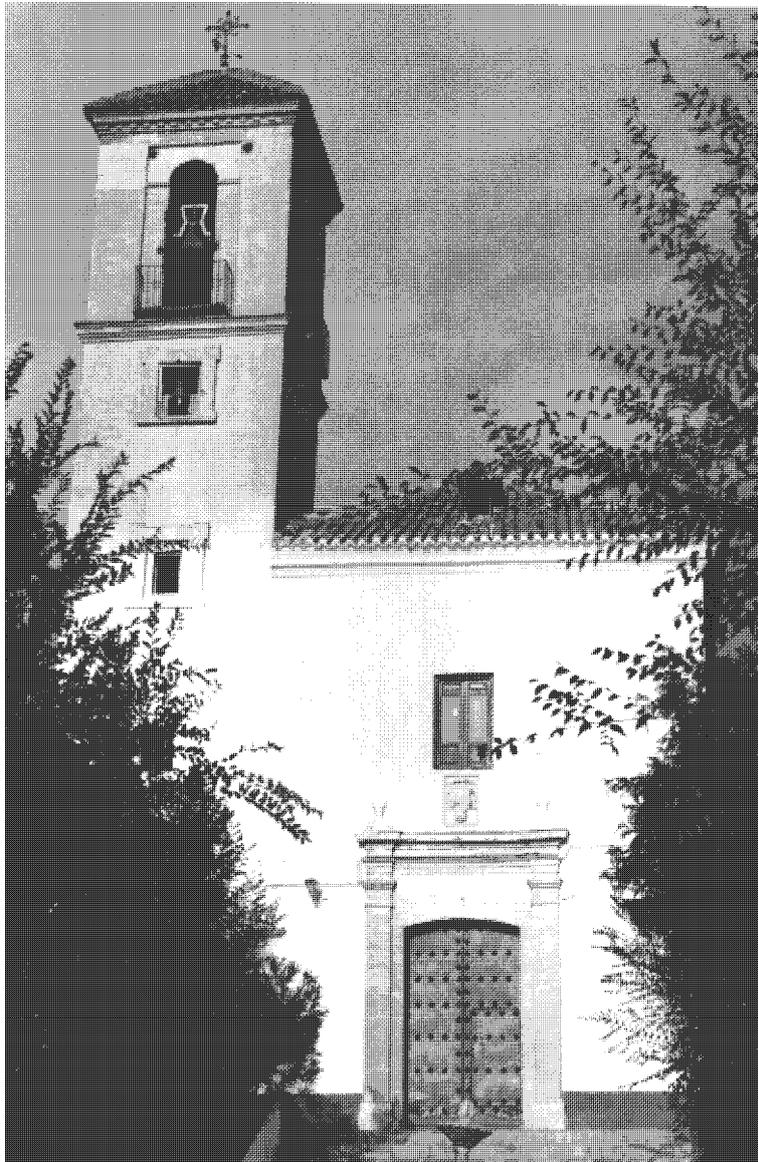
Alcudia
Plaza de la Constitución
Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción
Iglesia mudejar de una nave central y dos menores.
Portada renacentista con columnas pareadas jónicas
sobre plinto. Balcón coronado con frontón y jambas
decoradas con los blasones del Obispo que la mandó
construir.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION



NUCLEO
EMPLAZAMIENTO
USO ACTUAL
CARACTERISTICAS FORMALES

Alcudia
Cerro de San Buenaventura
Ermita de San Buenaventura
Construcción de carácter tradicional de un nave de
proporciones reducidas. Composición sencilla y modesta



NUCLEO
EMPLAZAMIENTO
USO ACTUAL
CARACTERISTICAS FORMALES

Exfiliana
Plaza de la Constitución
Iglesia de Santa María
Iglesia Mudéjar de un nave central y dos menores.
Portada con dos pilastras laterales coronada con blasón
del Obispo que la mandó construir.



NUCLEO
EMPLAZAMIENTO
USO ACTUAL
CARACTERISTICAS FORMALES

Exfiliana
C/ Pedro Antonio de Alarcón
Vivienda
Casa Solariega con portada de ladrillo y blasón.
Irregularidad en el formato y ubicación de huecos.



NUCLEO
EMPLAZAMIENTO
USO ACTUAL
CARACTERISTICAS FORMALES

Exfiliana
Calle Torcuato Ruiz del Peral
Arbol Centenario



NUCLEO
EMPLAZAMIENTO
USO ACTUAL
CARACTERISTICAS FORMALES

Charches
Calle del Agua
Iglesia
Iglesia mudejar con pilastras de ladrillo modulando los paños de la nave central.

IV ORDENANZAS DE LA EDIFICACION



NUCLEO
EMPLAZAMIENTO
USO ACTUAL
CARACTERISTICAS FORMALES

Charches
Calle del Agua
Sin uso
Edificación que albergaba la antigua casa Consistorial. Actualmente en muy mal estado de conservación. En las presentes NNSS se propone su rehabilitación como edificio cultural. Fachada simétrica y de huecos proporcionados.

ANEXO 2: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Nº

01

<i>SUPERFICIE APROXIMADA</i>	<i>USOS</i>	<i>TIPOLOGÍA PREDOMINANTE</i>
16.131 M ²	RESIDENCIAL	VIVIENDA BAJA INTENSIDAD

<i>APROVECHAMIENTOS Y CESIONES</i>					
VIALES	SEÑALADO	%	-	M ²	2.316 M ²
	ESTIMADO	%	-	M ²	-
EDIFICABILIDAD	La resultante de la aplicación de la correspondiente Ordenanza				
SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO (15%)	2.019 M ²				
ZONAS VERDES	356 M ²				
EQUIPAMIENTOS					
SUELO EDIFICABLE NETO	-		PATRIMONIO MUNICIPAL	El resultante	
			NETO PRIVADO	El resultante	

<i>ORDENACIÓN Y GESTION</i>	
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle(1)
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
GESTIÓN PREVIA A LA EDIFICACIÓN	Reparcelación y Proyecto de Urbanización

Suelo libre de uso público

Zonas verdes

(1) Los Estudios de Detalle, no tendrán otra finalidad que la establecida en la Ley

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Nº

02

<i>SUPERFICIE APROXIMADA</i>	<i>USOS</i>	<i>TIPOLOGÍA PREDOMINANTE</i>
9.982 M ²	RESIDENCIAL	VIVIENDA BAJA Y ALTA INTENSIDAD

<i>APROVECHAMIENTOS Y CESIONES</i>					
VIALES	SEÑALADO	%	-	M ²	935 M ²
	ESTIMADO	%	-	M ²	-
EDIFICABILIDAD	La resultante de la aplicación de la correspondiente Ordenanza				
SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO (15%)	1.357 M ²				
ZONAS VERDES	-				
EQUIPAMIENTOS					
SUELO EDIFICABLE NETO	-		PATRIMONIO MUNICIPAL	El resultante	
			NETO PRIVADO	El resultante	

<i>ORDENACIÓN Y GESTION</i>	
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
GESTIÓN PREVIA A LA EDIFICACIÓN	Reparcelación y Proyecto de Urbanización

Suelo libre de uso público

Zonas verdes

(1) Los Estudios de Detalle, no tendrán otra finalidad que la establecida en la Ley

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Nº

03

<i>SUPERFICIE APROXIMADA</i>	<i>USOS</i>	<i>TIPOLOGÍA PREDOMINANTE</i>
8.075 M ²	RESIDENCIAL	VIVIENDA BAJA Y ALTA INTENSIDAD

<i>APROVECHAMIENTOS Y CESIONES</i>					
VIALES	SEÑALADO	%	-	M ²	761 M ²
	ESTIMADO	%	-	M ²	-
EDIFICABILIDAD	La resultante de la aplicación de la correspondiente Ordenanza				
SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO (15%)	1097 M ²				
ZONAS VERDES	-				
EQUIPAMIENTOS					
SUELO EDIFICABLE NETO	-		PATRIMONIO MUNICIPAL	El resultante	
			NETO PRIVADO	El resultante	

<i>ORDENACIÓN Y GESTION</i>	
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
GESTIÓN PREVIA A LA EDIFICACIÓN	Reparcelación y Proyecto de Urbanización

Suelo libre de uso público

Zonas verdes

(1) Los Estudios de Detalle, no tendrán otra finalidad que la establecida en la Ley

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Nº

04

<i>SUPERFICIE APROXIMADA</i>	<i>USOS</i>	<i>TIPOLOGÍA PREDOMINANTE</i>
6.907 M ²	RESIDENCIAL	VIVIENDA BAJA INTENSIDAD

<i>APROVECHAMIENTOS Y CESIONES</i>					
VIALES	SEÑALADO	%	-	M ²	1.838 M ²
	ESTIMADO	%	-	M ²	-
EDIFICABILIDAD	La resultante de la aplicación de la correspondiente Ordenanza				
SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO (15%)	760 M ²				
ZONAS VERDES	-				
EQUIPAMIENTOS					
SUELO EDIFICABLE NETO	-		PATRIMONIO MUNICIPAL	El resultante	
			NETO PRIVADO	El resultante	

<i>ORDENACIÓN Y GESTION</i>	
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
GESTIÓN PREVIA A LA EDIFICACIÓN	Reparcelación y Proyecto de Urbanización

Suelo libre de uso público

Zonas verdes

(1) Los Estudios de Detalle, no tendrán otra finalidad que la establecida en la Ley

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Nº

05

<i>SUPERFICIE APROXIMADA</i>	<i>USOS</i>	<i>TIPOLOGÍA PREDOMINANTE</i>
3.203 M ²	RESIDENCIAL	VIVIENDA BAJA INTENSIDAD

<i>APROVECHAMIENTOS Y CESIONES</i>					
VIALES	SEÑALADO	%	-	M ²	226 M ²
	ESTIMADO	%	-	M ²	-
EDIFICABILIDAD	La resultante de la aplicación de la correspondiente Ordenanza				
SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO (15%)	447 M ²				
ZONAS VERDES					
EQUIPAMIENTOS					
SUELO EDIFICABLE NETO	-		PATRIMONIO MUNICIPAL	El resultante	
			NETO PRIVADO	El resultante	

<i>ORDENACIÓN Y GESTION</i>	
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
GESTIÓN PREVIA A LA EDIFICACIÓN	Reparcelación y Proyecto de Urbanización

Suelo libre de uso público

Zonas verdes

(1) Los Estudios de Detalle, no tendrán otra finalidad que la establecida en la Ley

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Nº

06

<i>SUPERFICIE APROXIMADA</i>	<i>USOS</i>	<i>TIPOLOGÍA PREDOMINANTE</i>
4.986 M ²	RESIDENCIAL	VIVIENDA BAJA INTENSIDAD

<i>APROVECHAMIENTOS Y CESIONES</i>					
VIALES	SEÑALADO	%	-	M ²	931 M ²
	ESTIMADO	%	-	M ²	-
EDIFICABILIDAD	La resultante de la aplicación de la correspondiente Ordenanza				
SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO (15%)	608 M ²				
ZONAS VERDES	-				
EQUIPAMIENTOS					
SUELO EDIFICABLE NETO	-		PATRIMONIO MUNICIPAL	El resultante	
			NETO PRIVADO	El resultante	

<i>ORDENACIÓN Y GESTION</i>	
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
GESTIÓN PREVIA A LA EDIFICACIÓN	Reparcelación y Proyecto de Urbanización

Suelo libre de uso público

Zonas verdes

(1) Los Estudios de Detalle, no tendrán otra finalidad que la establecida en la Ley

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Nº

07

<i>SUPERFICIE APROXIMADA</i>	<i>USOS</i>	<i>TIPOLOGÍA PREDOMINANTE</i>
24.000 M ²	RESIDENCIAL	VIVIENDA BAJA Y ALTA INTENSIDAD

<i>APROVECHAMIENTOS Y CESIONES</i>					
VIALES	SEÑALADO	%	-	M ²	
	ESTIMADO	%	15	M ²	3600
EDIFICABILIDAD	La resultante de la aplicación de la correspondiente Ordenanza				
SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO (15% DEL A. M.)					2.685 M ²
ZONAS VERDES					1.000 M ²
EQUIPAMIENTOS					1.500 M ²
SUELO EDIFICABLE NETO	-		PATRIMONIO MUNICIPAL	El resultante	
			NETO PRIVADO	El resultante	

<i>ORDENACIÓN Y GESTION</i>	
ORDENACIÓN	PLAN ESPECIAL
FINALIDAD	Apertura de viales y dotación de infraestructuras Cesiones dotacionales
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
GESTIÓN PREVIA A LA EDIFICACIÓN	Proyecto de Urbanización

Suelo libre de uso público

Zonas verdes

(1) Los Estudios de Detalle, no tendrán otra finalidad que la establecida en la Ley