



BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ALBACETE

Lunes 21 de Marzo, 2005

Suplemento al número 34

Fascículo segundo

SUMARIO

Pág.

Administración Local
Ayuntamiento de: Robledo

41

• ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ROBLEDO
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (CONTINUACIÓN)

ANEXO IV.1: INVENTARIO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

INVENTARIO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN	ORGANISMO COMPETENTE	CATALOGACIÓN ACTUAL	CATEGORÍA PROTECCIÓN	VARIEDAD ESPECÍFICA	NORMATIVA APLICABLE	NORMA DE PROTECCIÓN
Laguna del Arguillo.	SE del T.M., plano 4.2	Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.	Monumento Natural.	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.	NATURAL	D 184/2.000 (A)	SRP-AN
			Hábitat natural de interés comunitario.	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.		Directiva 92/43/CEE (C)	
			Catálogo regional de especies amenazadas.	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.		D 33/1.988 (A)	
			Propuesta de L.I.C.	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.		ES4210006	
Río Arguillo desde su nacimiento hasta su confluencia con el río Jardín.	SE del T.M.	Confederación Hidrográfica del Júcar.	Tramo fluvial de interés ambiental.	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.	AMBIENTAL	Plan hidrológico del Júcar.	SRP-AA

IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN	ORGANISMO COMPETENTE	CATALOGACIÓN ACTUAL	CATEGORÍA PROTECCIÓN	VARIEDAD ESPECÍFICA	NORMATIVA APLICABLE	NORMA DE PROTECCIÓN
Laguna Ojos de Villaverde.	NE del T.M., plano 4.2	Consejería Agricultura y Medio Ambiente.	Hábitat de interés prioritario.	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.	NATURAL	Orden 12-6-1.996 (A)	SRP-AN
			Propuesta de LIC.				
Río Jardín.	NE del T.M., plano 4.2	Consejería Agricultura y Medio Ambiente.	Catálogo regional de especies amenazadas.	Tramo fluvial de interés ambiental.	AMBIENTAL	D 33/1.998 (A)	SRP-AA
			Confederación Hidrográfica del Júcar.	Zona húmeda.	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.		Plan hidrológico del Júcar.
Cauces no permanentes	Cañada de la Monja	Consejería Agricultura y Medio Ambiente.	---	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.	AMBIENTAL	Ley de Aguas	SRP-AA
	Cañada del Charcón						
	Cañada del Pozo						
	Barranco del Enebral						
Rambal del Hocino	Al S del T.M.						
Sabinars albares.	Se reparten por todo el término municipal.	Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.	Código regional de especie amenazadas.	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.	AMBIENTAL	L 9/1.999 D 12/1.987 (A)	SRP-AA
			Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de especial interés de Castilla - La Mancha.				

IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN	ORGANISMO COMPETENTE	CATALOGACIÓN ACTUAL	CATEGORÍA PROTECCIÓN	VARIEDAD ESPECÍFICA	NORMATIVA APLICABLE	NORMA DE PROTECCIÓN
Dehesas.	Repartidas por todo el término municipal.	Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.	Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial de Castilla - La Mancha.	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.	AMBIENTAL	L 9/1.999 (A)	SRP-AA
Formaciones geomorfológicas de interés.	Repartidos por todo el término municipal.	Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.	Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial de Castilla - La Mancha.	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.	AMBIENTAL	L 9/1.999 (A)	SRP-AA
Vía Pecuaría de Andalucía a Valencia.	Cruza el término municipal de O-NE	Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.	Cañada Real.	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.	AMBIENTAL	L 3/1.995 (E)	SRP-AA
Vía pecuaría de la Huesa	Cruza el término municipal por su parte S	Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.	Vereda	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.	AMBIENTAL	L 3/1.995 (E)	SRP-AA
Infraestructuras	Recogidas en el plano 4.3	Organismo competente		Infraestructuras y equipamientos	Infraestructuras	Normativa sectorial	SRP-II
Equipamientos e instalaciones	Recogidas en el plano 4.3	Organismo competente		Infraestructuras y equipamientos	Equipamientos	Normativa sectorial	SRP-IE
Ermita de la Virgen de la Encarnación.	Villalgordo, E del T.M.	Consejería Cultura	B.I.C.	Patrimonio Histórico-Artístico	BIC- Monumentos	Orden 3-10-1.979 (E)	PHA-M
Molinos	Distribuidos por el T.M.	Ayuntamiento		Patrimonio Histórico-Artístico	BRL	POM	PHA-BRL-E
Casa de las Pulgas	NE del T.M	Ayuntamiento		Patrimonio Histórico-Artístico	BRL	POM	PHA-BRL-I

ANEXO IV.2: ESQUEMAS EXPLICATIVOS DE LAS PROTECCIONES Y AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

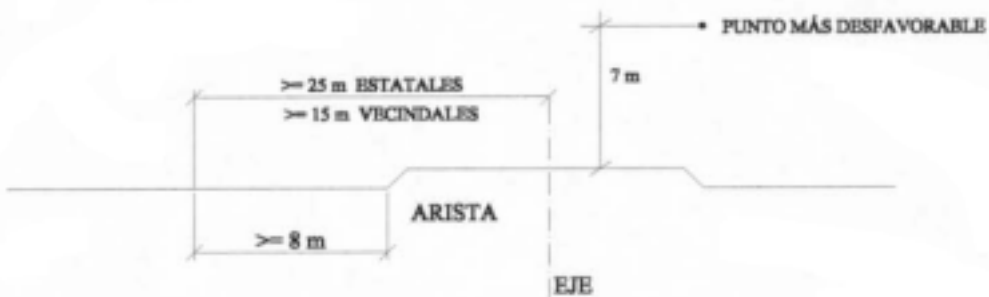
REGLAMENTO TECNICO DE LINEAS ELECTRICAS
AREAS DE ALTA TENSION (D. 3151/ 68)

PROTECCION DE LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA

CONSTRUCCIONES



CARRETERAS



ARBOLADO



REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACION
DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES
R.D. 1211/1990 DE 28 DE SEPTIEMBRE. B.O.E. 8/10/90

ZONAS AFECTADAS POR LOS FERROCARRILES

GENERAL



SUELO URBANO



ZONAS AFECTADAS SEGUN LA LEY DE CARRETERAS 25/ 1988 DEL MOPU

CARRETERAS



AUTOPISTA, AUTOVIA, Y VIA RAPIDA



ZONAS AFECTADAS SEGUN LA LEY 9/ 1990 COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA CARRETERAS



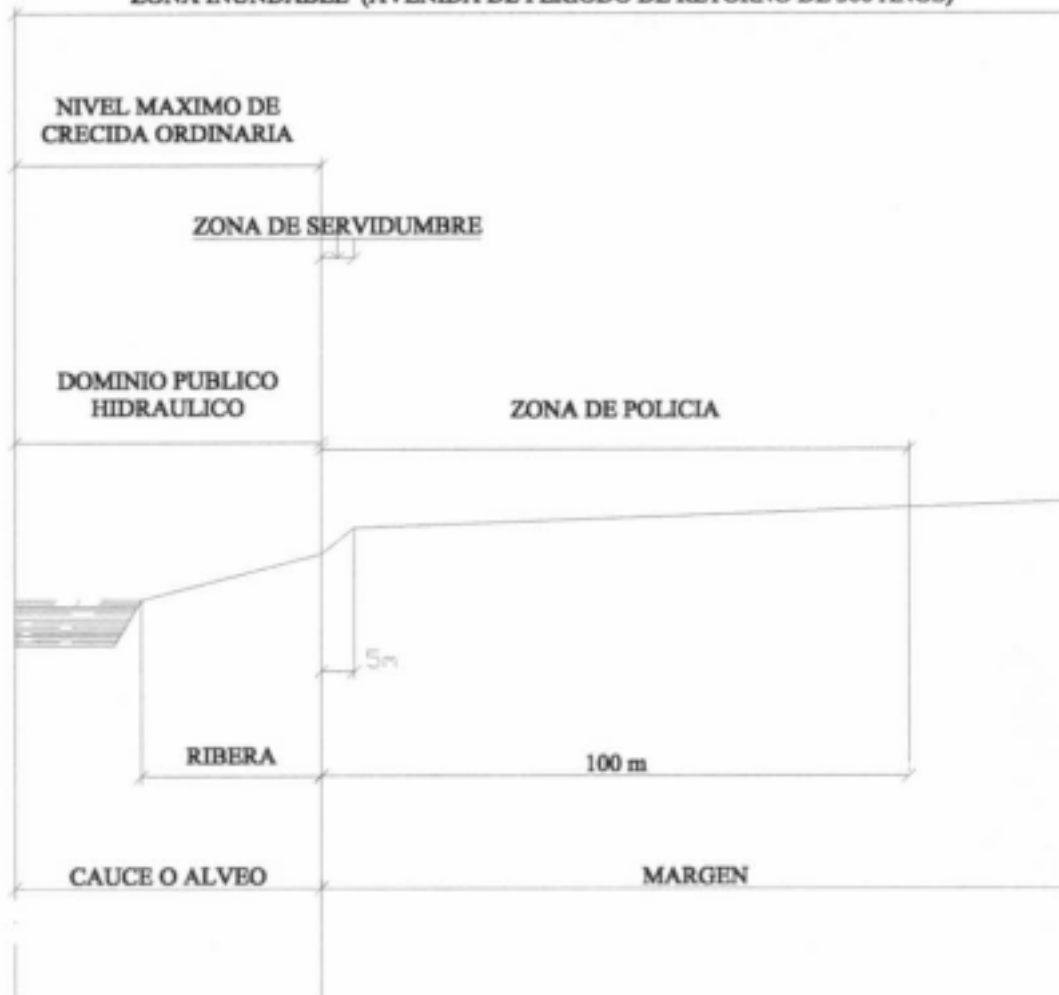
AUTOPISTA, AUTOVIA, Y VIA RAPIDA



**LEY DE AGUAS 29/1985 DE 2 DE AGOSTO
REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO R.D. 849/1986**

PROTECCION DE CAUCES

ZONA INUNDABLE (AVENIDA DE PERIODO DE RETORNO DE 500 AÑOS)



DOC 5: Normas urbanísticas normativa de la ordenación detallada

Título V

Normas zonales

Capítulo 1

Disposiciones generales

1.1. Definición.

Estas Normas regulan las condiciones de la edificación para aquellas áreas de suelo urbano ordenadas en base a una tipología edificatoria determinada.

1.2. Ambito de aplicación.

Las condiciones particulares para cada zona definidas en los siguientes Capítulos de este Título serán de obligatoria observancia con independencia de las Condiciones Generales de Uso y Condiciones Generales de la Edificación de aplicación al suelo urbano, descritas en los Títulos II y III, respectivamente.

En estas áreas, mediante la oportuna solicitud de la licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

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

Las condiciones particulares de los usos no son de aplicación a los usos existentes que resulten incompatibles los cuales, sin embargo, sólo podrán sustituir su actividad por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles establecidos para la zona de que se trate.

En los casos en que sí se prevea esta posibilidad por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y la situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

–El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela o del número máximo establecido en la norma zonal de vivienda unifamiliar.

–El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies respecto de las zonas que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

1.3. Tipología. Clasificación.

A los efectos del presente Plan de Ordenación Municipal, el suelo urbano se clasifica en las siguientes zonas:

- SU-1: Residencial Manzana Cerrada.
- SU-2: Residencial Vivienda Unifamiliar.
- ED: Equipamiento Dotacional
- EAA: Equipamiento Administrativo, Asistencial y Comercial-Social.
- EED: Equipamiento Escolar.
- EDP: Equipamiento Deportivo.
- EZV: Equipamiento zona verde y espacios libres.
- IN-1: Industrial 1.
- IN-2: Industrial 2.

El suelo rústico se clasifica del siguiente modo:

SRP: Suelo rústico no urbanizable de especial protección (será de aplicación todo lo estipulado en las Normas de Protección que se encuentran en el Título IV del presente Documento).

SRR: Suelo rústico de reserva (no existe).

Capítulo 2

Norma zonal SU-1: Residencial en manzana cerrada

2.1. Definición.

La presente norma afecta a la edificación de carácter residencial en manzana cerrada.

2.2. Tipología.

Edificación en manzana cerrada, entre medianerías.

2.3. Clasificación.

Se considera tipología única.

2.4. Condiciones de uso.

1. Uso mayoritario.

Uso característico residencial en la categoría 2ª.

2. Usos condicionados.

Garaje categoría 2ª y 3ª, Industrial y Almacén categoría 1ª y 2ª.

3. Usos complementarios.

Ninguno.

4. Usos compatibles.

Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional excepto Clase B.d, Espacio Libre y Zona Verde.

5. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

2.5. Condiciones de la edificación.

1. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la licencia municipal.

2. Ocupación máxima del suelo.

–El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4. del Capítulo 3 del Título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

–En la planta baja la ocupación del solar podrá ser del 100% para todos los usos, excepto en residencial que se tendrá que guardar el fondo máximo edificable.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad bruta máxima será de 1,0 m²/m². Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2/1998.

4. Parcela mínima.

–Se establece la parcela mínima edificable de 60 m² y de fachada mínima de 5 m.l. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.

–A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 60 m² y fachada mínima de 5 m.

5. Altura de edificación.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.

6. Vuelos.

–Podrá ocuparse el 100% de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.

–Se permitirán balcones entrantes que no podrán tener una profundidad superior a su altura ni a su anchura en caso de que sean el único espacio a través del cual se ventile o se ilumine alguna pieza vidriera del edificio.

–Los elementos salientes, jambas, molduras, pilastras, etc., en la planta baja, no podrán sobresalir más de 5 cm. con respecto a la alineación exterior de la fachada.

–En los patios de manzana no se permitirán vuelos de ningún tipo.

7. Chaflanes.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.3.2. del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas.

8. Fondo máximo edificable.

–Se establece como fondo máximo edificable 20 m.

–En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.

–En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100% de la superficie de la parcela.

9. Aticos y bajo cubierta.

Permitido, según el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas, no contabilizando en la altura por plantas ni altura máxima de la edificación.

10. Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las Ordenanzas municipales.

11. Terrazas.

No se permitirá ningún tipo de terraza por encima de la planta ático o bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 50% de la superficie cubierta.

Los remates de los casetones de ascensor y de las cajas de escalera no podrán sobrepasar la altura máxima definida por la planta ático.

*Capítulo 3**Norma zonal SU-2: Residencial vivienda unifamiliar*

3.1. Definición.

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

3.2. Tipología.

Viviendas adosadas en hilera y viviendas aisladas o pareadas.

3.3. Clasificación.

Se establecen dos grados:

–Grado 1.–Viviendas adosadas en hilera.

–Grado 2.–Viviendas aisladas o adosadas de dos en dos.

Se establece que el mínimo de viviendas para una hilera será de tres.

Las siguientes normas serán comunes a los dos grados descritos, salvo las indicaciones que aparecen en algunas de ellas y que afectan específicamente a uno de los dos grados.

3.4. Condiciones de uso.

1. Uso mayoritario.

Uso característico residencial en la categoría 1ª.

2. Usos condicionados.

Garaje categoría 1ª, Industrial y Almacén categoría 1ª y 2ª.

3. Usos complementarios.

Ninguno.

4. Usos compatibles.

Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional excepto clase B.d, Espacio Libre y Zona Verde.

5. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

3.5. Condiciones de la edificación.

1. Ocupación máxima del suelo.

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos:

–Grado 1.

Se entiende que no existe ningún tipo de retranqueo entre viviendas de una misma hilera.

En extremos de hilera colindantes con vías públicas, no se exige retranqueo con el lindero lateral.

A lindero frontal se exige retranqueo de 4 m. En zonas ya edificadas con esta tipología toda obra deberá someterse a la alineación existente.

A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 4 metros

–Grado 2.

Se establece un retranqueo mínimo de 4 metros respecto a lindero frontal y posterior. El retranqueo respecto a linderos laterales será de 3 m. Será obligatorio en todo caso el retranqueo con el lindero posterior y los linderos laterales (salvo en el proyecto conjunto de dos viviendas adosadas, en cuyo caso se podrá eliminar la separación mínima en el lindero correspondiente). No se considera obligatorio (aunque sí recomendable) realizar este retranqueo respecto de las fachadas a la vía pública.

–El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad bruta máxima será de 0,58 m²/m² para el grado 1 y de 0,36 m²/m² para el grado 2.

Para el suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2/1998.

La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,2 m²/m² para el grado 1 y de 0,69 m²/m² para el grado 2.

3. Parcela mínima.

–Grado 1

Se establece parcela mínima edificable de 160 m² y con fachada mínima de 8 metros.

A efectos de parcelación y segregación se establece una superficie de 160 m² y con fachada mínima de 8 metros.

–Grado 2.

Se establece parcela mínima edificable de 280 m² y con fachada mínima de 14 m.

A efectos de parcelación y segregación se establece una superficie de 280 m² y con fachada mínima de 14 m.

4. Altura de edificación.

–La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas ó 7 m., debiendo cumplirse la condición más restrictiva.

–La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

–La altura mínima será una menos que la máxima.

5. Fondo máximo edificable.

En general se establece 20 m. como fondo máximo edificable, excepto si es para uso dotacional (público o privado) que queda liberado de este cumplimiento.

6. Aticos y bajo cubierta.

Permitidos, según el punto 3.4.3.3. del Título III, no contabilizando en la altura por plantas ni altura de cornisa.

7. Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las Ordenanzas Municipales.

8. Terrazas.

–No se permitirá ningún tipo de terraza por encima de la planta ático o bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30% de la superficie de la cubierta.

Capítulo 4

Norma zonal ED: Equipamiento dotacional

4.1. Definición.

Esta norma afecta a todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes (en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial), sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

4.2. Tipología.

Edificaciones aisladas, adosadas o entre medianerías.

4.3. Clasificación.

En los Planos de Ordenación quedan marcadas las dotaciones correspondientes, sin determinar el tipo, el cual será el correspondiente según sus necesidades. Una vez determinado éste, se acogerá y quedará sujeto a la norma correspondiente EDA, EDE o EDD que se marcan en los siguientes apartados.

–EDA: Equipamiento administrativo, asistencial, comercial-social.

–EDE: Equipamiento escolar.

–EDD: Equipamiento deportivo.

4.4. Norma zonal EDA: Equipamiento administrativo, asistencial, comercial-social.

4.4.1. Condiciones de uso.

1. Uso mayoritario.

Uso característico dotacional clase A.b, A.c, A.e, B.a, B.b, B.c y clase C.

2. Usos condicionados.

Oficinas categoría 1ª, garaje categoría 3ª, hostelero clase B categoría 1ª cuando sea clase B, espacios libres y zonas verdes.

3. Usos complementarios.

Ninguno.

4. Usos compatibles.

Ninguno.

5. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.4.2. Condiciones de la edificación.

Se aplicarán las condiciones generales de edifica-

ción definidas en el Título III, con las restricciones que se detallan a continuación:

1. Altura de edificación.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad bruta máxima será de 1,0 m²/m². Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2/1998.

4.5. Norma zonal EDE: Equipamiento escolar.

4.5.1. Condiciones de uso.

1. Uso mayoritario.

Uso característico dotacional clase A.a.

2. Usos condicionados.

Garaje categoría 3ª, oficinas categoría 1ª, hostelero clase B categoría 1ª, dotacional clase A.d, espacios libres y zonas verdes.

3. Usos complementarios.

Ninguno.

4. Usos compatibles.

Ninguno.

5. Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos los usos restantes.

4.5.2. Condiciones de la edificación.

Se aplicarán las condiciones generales de edificación definidas en el Título III, con las restricciones que se detallan a continuación:

1. Altura de edificación.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad bruta máxima será de 1,0 m²/m². Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2/1998.

4.6. Norma zonal EDD: Equipamiento deportivo.

4.6.1. Condiciones de uso.

1. Uso mayoritario.

Uso característico dotacional clase A.d.

2. Usos condicionados.

Garaje categoría 3ª, oficinas categoría 1ª y hostelero clase B categoría 1ª, espacios libres y zonas verdes.

3. Usos complementarios.

Ninguno.

4. Usos compatibles.

Ninguno.

5. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.6.2. Condiciones de la edificación.

Se aplicarán las condiciones generales de edificación definidas en el Título III, excepto en los apartados que se detallan a continuación:

1. Altura de edificación.

–La altura máxima de cualquier edificación será de 3 plantas o 15 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva de las dos.

–La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad bruta máxima será de 0,6 m²/m².

Capítulo 5: Norma zonal EZV: Equipamiento zona verde.

5.1. Definición.

Se considera zona verde a la zona que está ocupada en su mayor parte por elementos vegetales (árboles, arbustos o plantaciones superficiales). Puede ser transitable o no.

5.2. Tipología.

Zona verde de uso público.

5.3. Clasificación.

Se considera tipología única.

Las zonas verdes serán las que aparecen con la denominación EZV en los Planos de Ordenación número 4.6 y 4.7.

5.4. Condiciones de uso.

1. Uso mayoritario.

Uso característico espacios libres y zonas verdes.

2. Usos condicionados.

Hostelero clase B categoría 1^a.

3. Usos complementarios.

Ninguno.

4. Usos compatibles.

Ninguno.

5. Uso prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

5.5. Condiciones de la edificación.

Se aplicarán las condiciones generales de edificación definidas en el Título III, en las edificaciones que resulten necesarias para los usos característico y condicionado.

5.6. Condiciones de la urbanización.

En caso de ser colindante con suelo susceptible de edificación es necesario prever una franja peatonal separadora de 3 m de ancho mínimo.

Capítulo 6: Norma zonal IN-1: Industrial 1.

6.1. Definición.

Esta norma afectará a las zonas habilitadas para uso industrial y marcadas con esta Norma Zonal en los Planos de Ordenación.

6.2. Tipología.

Edificación industrial aislada y adosada.

6.3. Clasificación.

En principio, y desde el punto de vista urbanístico, no se establece limitación alguna a las industrias que se puedan instalar. Se pueden dividir según el tipo de industria y el tamaño, como se puede ver en el Título II, apartado 2.2.6.

6.4. Condiciones de uso.

1. Uso mayoritario.

Uso característico industrial y almacén Categoría 1^a y 2^a.

2. Usos condicionados.

Comercial, oficinas, hostelero clase B, categoría 1^a.

3. Usos complementarios.

Garaje categoría 3^a.

4. Usos compatibles.

Dotacional clase C y clase B.c, espacios libres y zonas verdes.

5. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

6.5. Condiciones de la edificación.

1. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima indivisible de 250 m², con una fachada mínima de 10 m.

Se permite la segregación y agrupación de parcelas siempre que se respete la limitación anterior y siempre que se cumplan todas las prescripciones siguientes:

a) Segregación de parcelas y edificios.

–Se permite la segregación de partes de un solo edificio para industrias independientes con superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. La división de un edificio en distintos locales sin segregación del suelo se regirá por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y otras aplicables.

–Para que se pueda formar parcela independiente se requerirá un frente mínimo de 10 m. a una calle de uso público.

–Respetando las limitaciones anteriores una parcela o conjunto de parcelas agrupadas podrán subdividirse en otras, aunque sea mediante la creación de calles interiores de carácter privado, que no obstante deberán ser de uso público. La realización de estas calles, su conservación, así como el establecimiento de servicios y su mantenimiento hasta la conexión con las redes generales, serán de la exclusiva cuenta de los propietarios del conjunto de parcelas que resulten.

–Cuando la segregación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.

b) Agrupación de parcelas.

–Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

–La agrupación no exime el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes normas.

–Cuando la agrupación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.

2. Alturas.

–La altura máxima de la edificación se establece en 15 m. para el bloque representativo construido en el frente de fachada.

–En las parcelas superiores a los quince mil (15.000) metros cuadrados, la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a quince (15) metros y a veinte (20) metros el retranqueo de las naves que constituyen el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

–La altura mínima libre de cada una de las plantas será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

–En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad bruta máxima será de 0,5 m²/m².

4. Composición.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en las presentes normas.

b) Bloques representativos: Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y confe-

rencias, laboratorios de investigación, dependencias para atenciones al personal y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación. Los bloques representativos tendrán libre composición.

c) Espacios libres para aparcamientos: La superficie libre destinada para aparcamiento dentro de cada parcela será la equivalente a una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción de edificación. Las zonas de retranqueo podrán ser empleadas para este uso. Quedan excluidas de esta norma las industrias pertenecientes al grupo III, en las cuales se considerará suficiente a fines de aparcamientos la zona de retranqueos dispuesta en el apartado 1.4.1 de la Ordenanza IN recogida en el Documento N° 6 de este Plan de Ordenación.

d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo $H=1,5h$, siendo "h" la altura del edificio vecino más alto.

5. Retranqueos y chaflanes.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 2 m. caso de ser aisladas. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las construcciones deberán retranquearse frontal y posteriormente, 4 m. como mínimo, en caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes al grupo III no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados admitiéndose paredes medianeras que, hasta tanto no lo sean de otra edificación contigua, tendrán en su acabado exterior el tratamiento de fachada, o bien enfoscado o blanqueado.

Los retranqueos expresados contarán desde los límites de parcela que se establezcan. Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales objeto de retranqueo se materializarán con cerca tipo excepto en los lugares de acceso que se habrán que cubrir con puertas practicables, diáfanas y altura de 2 m., sin montantes ni dinteles.

El tipo de cerca será el descrito en la Ordenanza Industrial, que corresponde al apartado 1.4 del documento número 6 del presente Plan de Ordenación Municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la Administración Urbanística actuante, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que corresponda.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo cinco (5) metros en calles con salida y visibilidad desde el

viario, y tres (3) metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro (4) por cuatro (4) metros.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con la utilización a la que se destinen. Queda prohibido utilizar los sótanos como vivienda o locales de trabajo.

Tanto en el caso de los semisótanos como en el de los sótanos, si el desagüe no pudiera realizarse por efecto de la gravedad, la empresa que opte por su construcción deberá instalar un sistema adecuado y suficiente de bombeo para el oportuno desagüe, quedando liberada la Administración Urbanística actuante de cualquier responsabilidad en este aspecto.

d) Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar dos hidrantes cada mil (1.000) metros cuadrados edificados, o fracción, teniendo cada parcela dos (2) como mínimo, salvo las del grupo III que podrán tener uno (1) sólo si por superficie construida no debieran tener más.

e) Chaflanes. En todos los cruces de calles será obligatorio la formación de un chaflán de una longitud mínima de quince (15) metros y cuarenta (40) centímetros, medido desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes se señalen chaflanes diferentes ya sea por longitud o forma.

6. Edificación parcial de parcelas.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el treinta (30) por ciento en planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en el apartado 4 sobre composición de parcelas y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

7. Espacios comunes.

Corresponden a:

–Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público. Queda prohibida la edificación sobre los mismos, pero se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración Urbanística actuante.

–Centros comunales. Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

–Red viaria. La red viaria se clasifica en:

Vías de tránsito rápido: Carretera TO-7421-V.

Vías de acceso al polígono, que son perpendiculares a la anterior.

Vías de distribución, paralelas a las vías de tránsito y perpendiculares a las de acceso al polígono.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos

en los espacios dentro del polígono establecidos a este fin.

Capítulo 7

Norma zonal IN-2: Industrial 2

7.1. Definición.

Esta norma afectará a las zonas habilitadas para uso industrial en los Planos de Ordenación.

7.2. Tipología

Edificación industrial aislada y adosada.

7.3. Clasificación.

En principio, y desde el punto de vista urbanístico, no se establece limitación alguna a las industrias que se puedan instalar. Se pueden dividir según el tipo de industria y el tamaño, como se puede ver en el Título II, apartado 2.2.6.

7.4. Condiciones de uso.

1. Uso mayoritario.

Uso característico industrial y almacén categoría 3ª y 4ª.

2. Usos condicionados.

Comercial, oficinas, hostelero clase B categoría 1ª.

3. Usos complementarios.

Garaje Categoría 3ª.

4. USos compatibles.

Dotacional clase C, espacios libres y zonas verdes.

5. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

7.5. Condiciones de la edificación.

1. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima indivisible de 250 m², con una fachada mínima de 10 m.

Se permite la segregación y agrupación de parcelas siempre que se respete la limitación anterior y siempre que se cumplan todas las prescripciones siguientes:

a) Segregación de parcelas y edificios.

–Se permite la segregación de partes de un solo edificio para industrias independientes con superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. La división de un edificio en distintos locales sin segregación del suelo se regirá por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y otras aplicables.

–Para que se pueda formar parcela independiente se requerirá un frente mínimo de 10 metros a una calle de uso público.

–Respetando las limitaciones anteriores una parcela o conjunto de parcelas agrupadas podrán subdividirse en otras, aunque sea mediante la creación de calles interiores de carácter privado, que no obstante deberán ser de uso público. La realización de estas calles, su conservación, así como el establecimiento de servicios y su mantenimiento hasta la conexión con las redes generales, serán de la exclusiva cuenta de los propietarios del conjunto de parcelas que resulten.

–Cuando la segregación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.

b) Agrupación de parcelas.

–Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

–La agrupación no exime el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes normas.

–Cuando la agrupación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.

2. Alturas.

–La altura máxima de la edificación se establece en 15 m. para el bloque representativo construido en el frente de fachada.

–En las parcelas superiores a los quince mil (15.000) metros cuadrados, la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a quince (15) metros y a veinte (20) metros el retranqueo de las naves que constituyen el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

–La altura mínima libre de cada una de las plantas será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

–En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad bruta máxima será de 0,50 m²/m².

4. Composición.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en las presentes normas.

b) Bloques representativos: Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, dependencias para atenciones al personal y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación. Los bloques representativos tendrán libre composición.

c) Espacios libres para aparcamientos: La superficie libre destinada para aparcamiento dentro de cada parcela será la equivalente a una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción de edificación. Las zonas de retranqueo podrán ser empleadas para este uso. Quedan excluidas de esta norma las industrias pertenecientes al grupo III, en las cuales se considerará suficiente a fines de aparcamientos la zona de retranqueos dispuesta en el apartado 1.3.1 de la Ordenanza IN recogida en el Documento número 6 de este Plan de Ordenación.

d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo H=1,5 h, siendo “h” la altura del edificio vecino más alto.

5. Retranqueos y chaflanes.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 2 metros caso de ser aisladas. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las construcciones deberán retranquearse

frontal y posteriormente, 4 metros como mínimo, en caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes al grupo III no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados admitiéndose paredes medianeras que, hasta tanto no lo sean de otra edificación contigua, tendrán en su acabado exterior el tratamiento de fachada, o bien enfoscado o blanqueado.

Los retranqueos expresados contarán desde los límites de parcela que se establezcan. Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales objeto de retranqueo se materializarán con cerca tipo excepto en los lugares de acceso que se habrán que cubrir con puertas practicables, diáfanos y altura de 2 metros, sin montantes ni dinteles.

El tipo de cerca será el descrito en la Ordenanza Industrial, que corresponde al apartado 1.3 del documento N° 6 del presente Plan de Ordenación Municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la Administración Urbanística actuante, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que corresponda.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo cinco (5) metros en calles con salida y visibilidad desde el viario, y tres (3) metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro (4) por cuatro (4) metros.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con la utilización a la que se destinen. Queda prohibido utilizar los sótanos como vivienda o locales de trabajo.

Tanto en el caso de los semisótanos como en el de los sótanos, si el desagüe no pudiera realizarse por efecto de la gravedad, la empresa que opte por su construcción deberá instalar un sistema adecuado y suficiente de bombeo para el oportuno desagüe, quedando liberada la Administración Urbanística actuante de cualquier responsabilidad en este aspecto.

d) Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar dos hidrantes cada mil (1.000) metros cuadrados edificados, o fracción, teniendo cada parcela dos (2) como mínimo, salvo las del grupo III que podrán tener uno (1) sólo si por superficie construida no debieran tener más.

e) Chaflanes. En todos los cruces de calles (salvo con la carretera N-322), será obligatorio la formación de un chaflán de una longitud mínima de quince (15) metros y cuarenta (40) centímetros, medido desde sus intersec-

ciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes se señalen chaflanes diferentes ya sea por longitud o forma.

6. Edificación parcial de parcelas.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el treinta (30) por ciento en planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en el apartado 4 sobre composición de parcelas y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

7. Espacios comunes.

Corresponden a:

–Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público. Queda prohibida la edificación sobre los mismos, pero se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración Urbanística actuante.

–Centros comunales. Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

–Red viaria. La red viaria se clasifica en: Vías de tránsito rápido: Carretera N-322.

Vías de acceso al polígono, que son perpendiculares a la anterior.

Vías de distribución, paralelas a las vías de tránsito y perpendiculares a las de acceso al polígono.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios dentro del polígono establecidos a este fin.

ANEXO 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO

Definiciones

Definición de superficies:

Superficie total = Superficie delimitada.

Superficie bruta = Superficie total – Sistemas generales existentes.

Superficie neta = Superficie bruta – Sistemas generales a obtener – Sistemas locales existentes.

Definición de simbología:

AR-i = Área de reparto i.

UA-i = Unidad de actuación i.

S_{i-j} = Sector j del área de reparto i.

AT = Aprovechamiento tipo.

SG_{i-k} = Sistemas generales del área de reparto/UD Actuación i, número k en el plano.

V = Viario.

E = Zonas verdes/espacios libres.

Q = Otras dotaciones.

ROBLEDO.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

<i>ÁREA DE REPARTO:</i>		<i>AR-1</i>	
SUPERFICIE TOTAL		43.833 m ²	
S.G. Existentes:		0 m ²	
S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV₁):</i> SGV ₁ -1; SGV ₁ -2	3.942 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₁):</i> SGE ₁ -1	4.000 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₁):</i>	0 m ²	
	<i>TOTAL:</i>	7.942 m ²	
SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
S ₁ -1	43.833 m ²	43.833 m ²	35.891 m ²
Edificabilidad unitaria:	0,625000 m ² t / m ² s (*)		
Edificabilidad máxima:	22.432 m ²		
Aprovechamiento tipo:	0,511758		
(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 0,58 m ² / m ² para viviendas unifamiliares grado 1, un 0,36 m ² / m ² para grado 2 y 1 m ² / m ² para manzana cerrada, en una proporción de 48%, 29% y 23%.			
SECTOR₁ – 1		AR – 1	
SUPERFICIE NETA		35.891 m ²	
S.G. Existentes:		0 m ²	
S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV₁):</i> SGV ₁ -1; SGV ₁ -2	3.942 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₁):</i> SGE ₁ -1	4.000 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₁):</i>	0 m ²	
	<i>TOTAL:</i>	7.942 m ²	
Uso Mayoritario	<i>Residencial</i>		
Usos Condicionados	<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>		
Usos Complementarios	<i>Ninguno</i>		
Usos Compatibles	<i>Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>		
Usos Prohibidos	<i>Los restantes.</i>		
Tipología:	<i>Vivienda unifamiliar y en manzana cerrada.</i>		
Nº indicativo de viviendas	137		
Densidad de referencia del sector	38 viv/Ha.		
Altura máxima de la edificación	3 plantas para manzana cerrada y 2 plantas para unifamiliar		
Determinaciones para la gestión	Directa/ Indirecta		

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

SECTOR₁ – 1		AR – 1	
S.L. Existentes		0 m ²	
S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV₁):</i> SLV ₁ -1; SLV ₁ -2; SLV ₁ -3; SLV ₁ -4; SLV ₁ -5; SLV ₁ -6; SLV ₁ -7	9.949 m ²	
	<i>ZV/EL (SLE₁):</i> SLE ₁ -1	4.347 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SLQ₁):</i> SLQ ₁ -1; SLQ ₁ -2	5.000 m ²	
	<i>TOTAL</i>	19.891 m ²	
Altura de la Edificación	Altura máxima de 7 m. Nº plantas: 2 Altura máxima de 10 m. Nº plantas: 3		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU – 1: 3.755 m ² SU - 2: 12.840 m ² EZV: 4.347 m ² ED: 5.000 m ²	
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.	

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

ROBLEDO.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

		ÁREA DE REPARTO:		AR-2
		DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:		
SUPERFICIE TOTAL		39.256 m ²		
S.G. Existentes:		0 m ²		
S.G. a Obtener:	<i>Viarío (SGV₂):</i> SGV ₂₋₁ , SGV ₂₋₂	2.041 m ²		
	<i>ZV/EL (SGE₂):</i>	2.000 m ²		
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₂):</i>	0 m ²		
	<i>TOTAL:</i>	4.041 m ²		
SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	
S ₂ -1	39.256 m ²	39.256 m ²	35.215 m ²	
Edificabilidad unitaria:	0,5 m ² t / m ² s (*)			
Edificabilidad máxima:	17.608 m ²			
Aprovechamiento tipo:	0,448530			
(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 0,58 m ² / m ² para viviendas unifamiliares grado 1 y un 0,36 m ² / m ² , en una proporción de 64% y 36%.				
SECTOR₂ – 1		AR – 2		
SUPERFICIE NETA		35.215 m ²		
S.G. Existentes:		0 m ²		
S.G. a Obtener	<i>Viarío (SGV₂):</i> SGV ₂₋₁ , SGV ₂₋₂	2.041 m ²		
	<i>ZV/EL (SGE₂):</i>	2.000 m ²		
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₂):</i>	0 m ²		
	<i>TOTAL:</i>	4.041 m ²		
Uso Mayoritario	<i>Residencial</i>			
Usos Condicionados	<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>			
Usos Complementarios	<i>Ninguno</i>			
Usos Compatibles	<i>Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>			
Usos Prohibidos	<i>Los restantes.</i>			
Tipología:	<i>Vivienda unifamiliar.</i>			
Nº indicativo de viviendas				91
Densidad de referencia del sector				25 viv/Ha.
Altura máxima de la edificación				2 plantas
Determinaciones para la gestión	Directa/ Indirecta			

		SECTOR₂ – 1		AR - 2
		DETERMINACIONES PORMENORIZADAS		
S.L. Existentes		0 m ²		
S.L. a Obtener	<i>Viarío (SLV₂):</i> SLV ₂₋₁ , SLV ₂₋₂ , SLV ₂₋₃ , SLV ₂₋₄ , SLV ₂₋₅	5.530 m ²		
	<i>ZV/EL (SLE₂):</i> SLE ₂₋₁ , SLE ₂₋₂ , SLE ₂₋₃	3.522 m ²		
	<i>Otras Dotaciones (SLQ₂):</i> SLQ ₂₋₁ , SLQ ₂₋₂	3.522 m ²		
	<i>TOTAL</i>	12.474 m ²		
Altura de la Edificación	7 m. 2 plantas			
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU - 2: 22.741 m ² EZV: 3.522 m ² ED: 3.522 m ²		
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.		
Se deberán realizar obras de restitución y control de la hidrología e hidrogeología que eviten problemas de inundación y erosión-sedimentación.				

ROBLEDO.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

<i>ÁREA DE REPARTO:</i>		<i>AR-3</i>	
SUPERFICIE TOTAL		38.416 m ²	
S.G. Existentes:		0 m ²	
S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV₃):</i> SGV ₃ -1, SGV ₃ -2	6.261 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₃):</i>	0 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₃):</i>	0 m ²	
	<i>TOTAL:</i>	6.261 m ²	
SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
S ₃ -1	38.416 m ²	38.416 m ²	32.155 m ²
Edificabilidad unitaria:	0,749992 m ² t / m ² s (*)		
Edificabilidad máxima:	24.116 m ²		
Aprovechamiento tipo:	0,627759		
(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 0,58 m ² / m ² para viviendas unifamiliares grado 1, un 0,36 m ² / m ² para grado 2 y 1 m ² / m ² para manzana cerrada, en una proporción de 32%, 18% y 50%.			
SECTOR₃ – 1		AR – 3	
SUPERFICIE NETA		32.155 m ²	
S.G. Existentes:		0 m ²	
S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV₃):</i> SGV ₃ -1, SGV ₃ -2	6.261 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₃):</i>	0 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₃):</i>	0 m ²	
	<i>TOTAL:</i>	6.261 m ²	
Uso Mayoritario	<i>Residencial</i>		
Usos Condicionados	<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>		
Usos Complementarios	<i>Ninguno</i>		
Usos Compatibles	<i>Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>		
Usos Prohibidos	<i>Los restantes.</i>		
Tipología:	<i>Vivienda en manzana cerrada y vivienda unifamiliar.</i>		
Nº indicativo de viviendas	181		
Densidad de referencia del sector	56 viv/Ha.		
Altura máxima de la edificación	3 plantas para manzana cerrada y 2 plantas para unifamiliar		
Determinaciones para la gestión	Directa/ Indirecta		

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

SECTOR₃ – 1		AR – 3	
S.L. Existentes		0 m ²	
S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV₃):</i> SLV ₃ -1; SLV ₃ -2; SLV ₃ -3; SLV ₃ -4; SLV ₃ -5; SLV ₃ -6	4.198 m ²	
	<i>ZV/EL (SLE₃):</i> SLE ₃ -1, SLE ₃ -2	4.365 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SLQ₃):</i> SLQ ₃ -1, SLQ ₃ -2, SLQ ₃ -3, SLQ ₃ -4	4.823 m ²	
	<i>TOTAL</i>	13.386 m ²	
Altura de la Edificación	Altura máxima de 7 m. Nº plantas: 2 Altura máxima de 10 m. Nº plantas: 3		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU – 1: 9.264 m ² SU - 2: 9.505 m ² EZV: 4.365 m ² ED: 4.823 m ²	
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.	

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

ROBLEDO.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

		<i>ÁREA DE REPARTO:</i>		<i>AR-4</i>
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:	SUPERFICIE TOTAL			13.045 m ²
	S.G. Existentes:			0 m ²
	S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV₄):</i>		0 m ²
		<i>ZV/EL (SGE₄):</i>		0 m ²
		<i>Otras Dotaciones (SGQ₄):</i>		0 m ²
		<i>TOTAL:</i>		0 m ²
	SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
	S ₄ -1	13.045 m ²	13.045 m ²	13.045 m ²
	Edificabilidad unitaria:		1 m ² t / m ² s	
	Edificabilidad máxima:		13.045 m ²	
	Aprovechamiento tipo:		1	
	SECTOR₄ – 1			AR – 4
	SUPERFICIE NETA			13.045 m ²
	S.G. Existentes:			0 m ²
	S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV₄):</i>		0 m ²
<i>ZV/EL (SGE₄):</i>		0 m ²		
<i>Otras Dotaciones (SGQ₄):</i>		0 m ²		
<i>TOTAL:</i>		0 m ²		
Uso Mayoritario		<i>Residencial</i>		
Usos Condicionados		<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>		
Usos Complementarios		<i>Ninguno</i>		
Usos Compatibles		<i>Comercial, Oficinas, Hostelería, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>		
Usos Prohibidos		<i>Los restantes.</i>		
Tipología:		<i>Vivienda en manzana cerrada.</i>		
Nº indicativo de viviendas			98	
Densidad de referencia del sector			75 viv/Ha.	
Altura máxima de la edificación			Altura máxima de 10 m. Nº plantas: 3	
Determinaciones para la gestión			Directa/ Indirecta	

		SECTOR₄ – 1	AR - 4
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	S.L. Existentes		0 m ²
	S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV₄): SLV₄-1; SLV₄-2; SLV₄-3; SLV₄-4</i>	2.053 m ²
		<i>ZV/EL (SLE₄): SLE₄-1</i>	2.348 m ²
		<i>Otras Dotaciones (SLQ₄): SLQ₄-1</i>	2.609 m ²
		<i>TOTAL</i>	7.010 m ²
Altura de la Edificación	Altura máxima de 10 m. Nº plantas: 3		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU-1: 6.035 m ² EZV: 2.348 m ² ED: 2.609 m ²	
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.	

ROBLEDO.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

		<i>ÁREA DE REPARTO:</i>		<i>AR-5</i>	
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:	SUPERFICIE TOTAL			337.145 m ²	
	S.G. Existentes:			0 m ²	
	S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV₅):</i>		0 m ²	
		<i>ZV/EL (SGE₅):</i>		0 m ²	
		<i>Otras Dotaciones (SGQ₅):</i>		0 m ²	
		<i>TOTAL:</i>		0 m ²	
	SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	
	S ₅ -1	337.145 m ²	337.145 m ²	337.145 m ²	
	Edificabilidad unitaria:			0,5 m ² t / m ² s	
	Edificabilidad máxima:			168.572,5 m ²	
	Aprovechamiento tipo:			0,500000	
	SECTOR₅ – 1		AR – 5		
	SUPERFICIE NETA			337.145 m ²	
	S.G. Existentes:			0 m ²	
	S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV₅):</i>		0 m ²	
<i>ZV/EL (SGE₅):</i>		0 m ²			
<i>Otras Dotaciones (SGQ₅):</i>		0 m ²			
<i>TOTAL:</i>		0 m ²			
Uso Mayoritario		<i>Industrial y Almacén.</i>			
Usos Condicionados		<i>Comercial, Oficinas, Hostelero.</i>			
Usos Complementarios		<i>Garaje.</i>			
Usos Compatibles		<i>Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes.</i>			
Usos Prohibidos		<i>Los restantes.</i>			
Tipología:		<i>Edificación industrial aislada y adosada.</i>			
Altura máxima de la edificación			15 m		
Determinaciones para la gestión		Directa/ Indirecta			
Tramitación		Se exime de obligación de realizar Plan Parcial			

		SECTOR₅ – 1	AR – 5
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	S.L. Existentes		0 m ²
	S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV₅): SLV₅-1; SLV₅-2; SLV₅-3; SLV₅-4; SLV₅-5; SLV₅-6</i>	105.038 m ²
		<i>ZV/EL (SLE₅): SLE₅-1; SLE₅-2; SLE₅-3; SLE₅-4; SLE₅-5; SLE₅-6; SLE₅-7; SLE₅-8; SLE₅-9; SLE₅-10</i>	49.063 m ²
		<i>Otras Dotaciones (SLQ₅): SLQ₅-1; SLQ₅-2; SLQ₅-3; SLQ₅-4</i>	14.546 m ²
		<i>TOTAL</i>	168.647 m ²
	Altura de la Edificación		15 metros
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	IN-2: 168.498 m ² EZV: 49.063 m ² ED: 14.546 m ²	
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.	

EL CUBILLO.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

		<i>ÁREA DE REPARTO:</i>		<i>AR-1</i>
		DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:		
SUPERFICIE TOTAL				25.524 m ²
S.G. Existentes:				0 m ²
S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV₁):</i> SGV ₁ -1; SGV ₁ -2; SGV ₁ -3; SGV ₁ -4		4.041 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₁):</i>		0 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₁):</i>		0 m ²	
	<i>TOTAL:</i>		4.041 m ²	
SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	
S ₁ -1	25.524 m ²	25.524 m ²	21.483 m ²	
Edificabilidad unitaria:				1 m ² t / m ² s
Edificabilidad máxima:				21.483 m ²
Aprovechamiento tipo:				0,841678
SECTOR₁ – 1				AR – 1
SUPERFICIE NETA				21.483 m ²
S.G. Existentes:				0 m ²
S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV₁):</i> SGV ₁ -1; SGV ₁ -2; SGV ₁ -3; SGV ₁ -4		4.041 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₁):</i>		0 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₁):</i>		0 m ²	
	<i>TOTAL:</i>		4.041 m ²	
Uso Mayoritario				<i>Residencial</i>
Usos Condicionados				<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>
Usos Complementarios				<i>Ninguno</i>
Usos Compatibles				<i>Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>
Usos Prohibidos				<i>Los restantes.</i>
Tipología:				<i>Vivienda en manzana cerrada.</i>
Nº indicativo de viviendas				129
Densidad de referencia del sector				60 viv/Ha.
Altura máxima de la edificación				10 m, 3 plantas
Determinaciones para la gestión				Directa/ Indirecta

		SECTOR₁ – 1		AR – 1
		DETERMINACIONES PORMENORIZADAS		
S.L. Existentes				0 m ²
S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV₁):</i> SLV ₁ -1; SLV ₁ -2; SLV ₁ -3		829 m ²	
	<i>ZV/EL (SLE₁):</i> SLE ₁ -1; SLE ₁ -2; SLE ₁ -3;		3.869 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SLQ₁):</i> SLQ ₁ -1; SLQ ₁ -2		4.297 m ²	
	<i>TOTAL</i>		8.995 m ²	
Altura de la Edificación				Altura máxima de 10 m. Nº plantas: 3
Normativa Aplicable:	Normas zonales:		SU - 1: 12.488 m ² EZV: 3.869 m ² ED: 4.297 m ²	
	Asignación pormenorizada:		La reflejada en el Plano 4.6.	

EL CUBILLO.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:	ÁREA DE REPARTO:			AR-2
	SUPERFICIE TOTAL			26.969 m ²
	S.G. Existentes:			0 m ²
	S.G. a Obtener:	Viario (SGV ₂): SGV ₂₋₁ , SGV ₂₋₂		993 m ²
		ZV/EL (SGE ₂): SGE ₂₋₁		6.796 m ²
		Otras Dotaciones (SGQ ₂):		0 m ²
		TOTAL:		7.789 m²
	SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
	S ₂ -1	26.969 m ²	26.969 m ²	19.180 m ²
	Edificabilidad unitaria:			0,5 m ² t / m ² s (*)
	Edificabilidad máxima:			9.590 m ²
	Aprovechamiento tipo:			0,355593
	(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 0,58 m ² / m ² para viviendas unifamiliares grado 1 y un 0,36 m ² / m ² , en una proporción de 64% y 36%.			
	SECTOR₂ - 1			AR - 2
	SUPERFICIE NETA			19.180 m ²
S.G. Existentes: SGV ₂₋₁			0 m ²	
S.G. a Obtener	Viario (SGV ₂): SGV ₂₋₁ , SGV ₂₋₂		993 m ²	
	ZV/EL (SGE ₂): SGE ₂₋₁		6.796 m ²	
	Otras Dotaciones (SGQ ₂):		0 m ²	
	TOTAL:		7.789 m²	
Uso Mayoritario		<i>Residencial</i>		
Usos Condicionados		<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>		
Usos Complementarios		<i>Ninguno</i>		
Usos Compatibles		<i>Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>		
Usos Prohibidos		<i>Los restantes.</i>		
Tipología:		<i>Vivienda unifamiliar.</i>		
Nº indicativo de viviendas		50		
Densidad de referencia del sector		26 viv/Ha.		
Altura máxima de la edificación		2 plantas		
Determinaciones para la gestión		Directa/ Indirecta		

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	SECTOR₂ - 1			AR - 2
	S.L. Existentes			0 m ²
	S.L. a Obtener	Viario (SLV ₂): SLV ₂₋₁ ; SLV ₂₋₂ ; SLV ₂₋₃ ; SLV ₂₋₄ ; SLV ₂₋₅		3.333 m ²
		ZV/EL (SLE ₂): SLE ₂₋₁		1.929 m ²
		Otras Dotaciones (SLQ ₂): SLQ ₂₋₁ , SLQ ₂₋₂		1.926 m ²
		TOTAL		7.188 m²
Altura de la Edificación		7 m. 2 plantas		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:		SU - 2: 11.992 m ² EZV: 1.929 m ² ED: 1.926 m ²	
	Asignación pormenorizada:		La reflejada en el Plano 4.6.	

EL CUBILLO.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

		<i>ÁREA DE REPARTO:</i>		<i>AR-3</i>
		DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:		
SUPERFICIE TOTAL				45.132 m ²
S.G. Existentes:				0 m ²
S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV₃):</i> SGV ₃ -1; SGV ₃ -2; SGV ₃ -3; SGV ₃ -4; SGV ₃ -5			6.460 m ²
	<i>ZV/EL (SGE₃):</i>			0 m ²
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₃):</i>			0 m ²
	<i>TOTAL:</i>			6.460 m ²
SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	
S ₃ -1	45.132 m ²	45.132 m ²	38.672 m ²	
Edificabilidad unitaria:				0,5 m ² t / m ² s (*)
Edificabilidad máxima:				19.336 m ²
Aprovechamiento tipo:				0,428432
(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 0,58 m ² / m ² para viviendas unifamiliares grado 1 y un 0,36 m ² / m ² , en una proporción de 64% y 36%.				
SECTOR₃ - 1		AR - 3		
SUPERFICIE NETA				38.672 m ²
S.G. Existentes:				0 m ²
S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV₃):</i> SGV ₃ -1; SGV ₃ -2; SGV ₃ -3; SGV ₃ -4; SGV ₃ -5			6.460 m ²
	<i>ZV/EL (SGE₃):</i>			0 m ²
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₃):</i>			0 m ²
	<i>TOTAL:</i>			6.460 m ²
Uso Mayoritario				<i>Residencial</i>
Usos Condicionados				<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>
Usos Complementarios				<i>Ninguno</i>
Usos Compatibles				<i>Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>
Usos Prohibidos				<i>Los restantes.</i>
Tipología:				<i>Vivienda unifamiliar.</i>
Nº indicativo de viviendas				100
Densidad de referencia del sector				26 viv/Ha.
Altura máxima de la edificación				2 plantas
Determinaciones para la gestión				Directa / Indirecta

		SECTOR₃ - 1		AR - 3
		DETERMINACIONES PORMENORIZADAS		
S.L. Existentes				0 m ²
S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV₃):</i> SLV ₃ -1; SLV ₃ -2; SLV ₃ -3; SLV ₃ -4			5.855 m ²
	<i>ZV/EL (SLE₃):</i> SLE ₃ -1; SLE ₃ -2; SLE ₃ -3			4.159 m ²
	<i>Otras Dotaciones (SLQ₃):</i> SLQ ₃ -1, SLQ ₃ -2			3.874 m ²
	<i>TOTAL</i>			13.888 m ²
Altura de la Edificación				Altura máxima de 7 m. Nº plantas: 2
Normativa Aplicable:	Normas zonales:			SU - 2: 24.784 m ² EZV: 4.159 m ² ED: 3.874 m ²
	Asignación pormenorizada:			

EL CUBILLO.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO:

		<i>UNIDAD DE ACTUACIÓN:</i>	<i>UA-1</i>	
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:	SUPERFICIE TOTAL		23.574 m ²	
	S.G. Existentes: SGV ₁ -1; SGV ₁ -2		1.300 m ²	
	S.G. a Obtener:	<i>Viario</i> (SGV ₁): SGV ₁ -1; SGV ₁ -2	1.933 m ²	
		<i>ZV/EL</i> (SGE ₁):	0 m ²	
		<i>Otras Dotaciones</i> (SGQ ₁):	0 m ²	
		<i>TOTAL:</i>	1.933 m ²	
	SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
	S ₁ -1	23.574 m ²	22.274 m ²	20.341 m ²
	Edificabilidad unitaria:		0,750012 m ² t / m ² s (*)	
	Edificabilidad máxima:		15.256 m ²	
	Aprovechamiento tipo:		0,684924	
	(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 0,58 m ² /m ² para viviendas unifamiliares grado 1, un 0,36 m ² /m ² para grado 2 y 0,5 m ² /m ² para industrial, en una proporción de 32%, 18% y 50%.			
	SECTOR₁ – 1		UA – 1	
	SUPERFICIE NETA		20.341 m ²	
	S.G. Existentes: SGV ₁ -1; SGV ₁ -2		1.300 m ²	
S.G. a Obtener	<i>Viario</i> (SGV ₁): SGV ₁ -1; SGV ₁ -2	1.933 m ²		
	<i>ZV/EL</i> (SGE ₁):	0 m ²		
	<i>Otras Dotaciones</i> (SGQ ₁):	0 m ²		
	<i>TOTAL:</i>	1.933 m ²		
Uso Mayoritario	<i>Residencial</i>			
Usos Condicionados	<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>			
Usos Complementarios	<i>Ninguno</i>			
Usos Compatibles	<i>Comercial, Oficinas, Hostelería, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>			
Usos Prohibidos	<i>Los restantes.</i>			
Tipología:	<i>Vivienda en manzana cerrada.</i>			
Nº indicativo de viviendas	76			
Densidad de referencia del sector	37 viv/Ha.			
Altura máxima de la edificación	3 plantas para manzana cerrada y 15 m para industrial			
Determinaciones para la gestión	Directa/ Indirecta			

		SECTOR₁ – 1	UA – 1
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	S.L. Existentes		0 m ²
	S.L. a Obtener	<i>Viario</i> (SLV ₁): SLV ₁ -1	596 m ²
		<i>ZV/EL</i> (SLE ₁): SLE ₁ -1; SLE ₁ -2	2.880 m ²
		<i>Otras Dotaciones</i> (SLQ ₁): SLQ ₁ -1, SLQ ₁ -2	2.880 m ²
		<i>TOTAL</i>	6.356 m ²
Altura de la Edificación	Altura máxima de 10 m. Nº plantas: 3 15 m: industrial		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU – 1: 3.408 m ² IN-1: 10.577 m ² EZV: 2.880 m ² ED: 2.880 m ²	
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.7.	

LOS CHOSPES.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

		<i>ÁREA DE REPARTO:</i>		<i>AR-1</i>
		DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:		
SUPERFICIE TOTAL		22.643 m ²		
S.G. Existentes:		0 m ²		
S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV₁):</i> SGV ₁ -1; SGV ₁ -2; SGV ₁ -3	4.122 m ²		
	<i>ZV/EL (SGE₁):</i>	0 m ²		
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₁):</i>	0 m ²		
	<i>TOTAL:</i>	4.122 m ²		
SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	
S ₁ -1	22.643 m ²	22.643 m ²	18.521 m ²	
Edificabilidad unitaria:		0,5 m ² t / m ² s (*)		
Edificabilidad máxima:		9.260 m ²		
Aprovechamiento tipo:		0,408956		
(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 0,58 m ² / m ² para viviendas unifamiliares grado 1, un 0,36 m ² / m ² para grado, en una proporción de 50% cada una.				
SECTOR₁ – 1		AR – 1		
SUPERFICIE NETA		18.521 m ²		
S.G. Existentes:		0 m ²		
S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV₁):</i> SGV ₁ -1; SGV ₁ -2; SGV ₁ -3	4.122 m ²		
	<i>ZV/EL (SGE₁):</i>	0 m ²		
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₁):</i>	0 m ²		
	<i>TOTAL:</i>	4.122 m ²		
Uso Mayoritario		<i>Residencial</i>		
Usos Condicionados		<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>		
Usos Complementarios		<i>Ninguno</i>		
Usos Compatibles		<i>Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>		
Usos Prohibidos		<i>Los restantes.</i>		
Tipología:		<i>Vivienda unifamiliar.</i>		
Nº indicativo de viviendas		48		
Densidad de referencia del sector		26 viv/Ha.		
Altura máxima de la edificación		2 plantas		
Determinaciones para la gestión		Directa/ Indirecta		

		SECTOR₁ – 1		AR – 1
		DETERMINACIONES PORMENORIZADAS		
S.L. Existentes		0 m ²		
S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV₁):</i> SLV ₁ -1, SLV ₁ -2, SLV ₁ -3	1.487 m ²		
	<i>ZV/EL (SLE₁):</i> SLE ₁ -1; SLE ₁ -2	2.116 m ²		
	<i>Otras Dotaciones (SLQ₁):</i> SLQ ₁ -1	2.527 m ²		
	<i>TOTAL</i>	6.130 m ²		
Altura de la Edificación		Altura máxima de 7 m. Nº plantas: 2		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU - 2: 12.391 m ² EZV: 2.116 m ² ED: 2.527 m ²		
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.		
Se deberán realizar obras de restitución y control de la hidrología e hidrogeología que eviten problemas de inundación y erosión-sedimentación.				

LOS CHOSPES.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

<i>ÁREA DE REPARTO:</i>				<i>AR-2</i>
SUPERFICIE TOTAL				15.741 m ²
S.G. Existentes:				0 m ²
S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV₂):</i> SGV ₂₋₁ , SGV ₂₋₂			2.134 m ²
	<i>ZV/EL (SGE₂):</i> SGE ₂₋₁			1.500 m ²
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₂):</i>			0 m ²
	<i>TOTAL:</i>			3.634 m ²
SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	
S ₂ -1	15.741 m ²	15.741 m ²	12.107 m ²	
Edificabilidad unitaria:		0,5 m ² t / m ² s (*)		
Edificabilidad máxima:		6.053 m ²		
Aprovechamiento tipo:		0,384569		
(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 0,58 m ² / m ² para viviendas unifamiliares grado 1 y un 0,36 m ² / m ² , en una proporción de 64% y 36%.				
SECTOR₂ – 1				AR – 2
SUPERFICIE NETA				12.107 m ²
S.G. Existentes:				0 m ²
S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV₂):</i> SGV ₂₋₁ , SGV ₂₋₂			2.134 m ²
	<i>ZV/EL (SGE₂):</i> SGE ₂₋₁			1.500 m ²
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₂):</i>			0 m ²
	<i>TOTAL:</i>			3.634 m ²
Uso Mayoritario		<i>Residencial</i>		
Usos Condicionados		<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>		
Usos Complementarios		<i>Ninguno</i>		
Usos Compatibles		<i>Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>		
Usos Prohibidos		<i>Los restantes.</i>		
Tipología:		<i>Vivienda unifamiliar.</i>		
Nº indicativo de viviendas			31	
Densidad de referencia del sector			26 viv/Ha.	
Altura máxima de la edificación			2 plantas	
Determinaciones para la gestión		Directa/ Indirecta		

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

SECTOR₂ – 1				AR - 2
S.L. Existentes				0 m ²
S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV₂):</i> SLV ₂₋₁			1.907 m ²
	<i>ZV/EL (SLE₂):</i> SLE ₂₋₁			1.287 m ²
	<i>Otras Dotaciones (SLQ₂):</i> SLQ ₂₋₁			1.276 m ²
	<i>TOTAL</i>			4.470 m ²
Altura de la Edificación		7 m. 2 plantas		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:		SU - 2: 7.637 m ² EZV: 1.287 m ² ED: 1.276 m ²	
	Asignación pormenorizada:		La reflejada en el Plano 4.6.	
Esta zona presenta valores naturales importantes y una pendiente acusada; para su ocupación se deberá preservar dichos valores especialmente los paisajísticos; evitando grandes movimientos de tierra y adecuando las construcciones a la topografía de la zona así como utilizando materiales acordes al entorno natural.				

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

LOS CHOSPES.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

<i>ÁREA DE REPARTO:</i>		<i>AR-3</i>	
SUPERFICIE TOTAL		19.486 m ²	
S.G. Existentes:		0 m ²	
S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV₃):</i> SGV ₃ -1; SGV ₃ -2	2.478 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₃):</i>	0 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₃):</i>	0 m ²	
	<i>TOTAL:</i>	2.478 m ²	
SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
S ₃ -1	19.486 m ²	19.486 m ²	17.008 m ²
Edificabilidad unitaria:		0,5 m ² t / m ² s (*)	
Edificabilidad máxima:		8.504 m ²	
Aprovechamiento tipo:		0,436416	
(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 0,58 m ² / m ² para viviendas unifamiliares grado 1 y un 0,36 m ² / m ² , en una proporción de 64% y 36%.			
SECTOR₃ - 1		AR - 3	
SUPERFICIE NETA		17.008 m ²	
S.G. Existentes:		0 m ²	
S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV₃):</i> SGV ₃ -1; SGV ₃ -2	2.478 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₃):</i>	0 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₃):</i>	0 m ²	
	<i>TOTAL:</i>	2.478 m ²	
Uso Mayoritario		<i>Residencial</i>	
Usos Condicionados		<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>	
Usos Complementarios		<i>Ninguno</i>	
Usos Compatibles		<i>Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>	
Usos Prohibidos		<i>Los restantes.</i>	
Tipología:		<i>Vivienda unifamiliar.</i>	
Nº indicativo de viviendas		44	
Densidad de referencia del sector		26 viv/Ha.	
Altura máxima de la edificación		2 plantas	
Determinaciones para la gestión		Directa/ Indirecta	

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

SECTOR₃ - 1		AR - 3	
S.L. Existentes		0 m ²	
S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV₃):</i> SLV ₃ -1; SLV ₃ -2	1.118 m ²	
	<i>ZV/EL (SLE₃):</i> SLE ₃ -1	1.753 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SLQ₃):</i> SLQ ₃ -1; SLQ ₃ -2	1.921 m ²	
	<i>TOTAL</i>	4.792 m ²	
Altura de la Edificación	Altura máxima de 7 m. Nº plantas: 2		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU - 2: 12.216 m ² EZV: 1.753 m ² ED: 1.921 m ²	
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.	
Esta zona presenta valores naturales importantes y una pendiente acusada; para su ocupación se deberá preservar dichos valores especialmente los paisajísticos; evitando grandes movimientos de tierra y adecuando las construcciones a la topografía de la zona así como utilizando materiales acordes al entorno natural.			

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

**LOS CHOSPES.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:**

<i>ÁREA DE REPARTO:</i>				<i>AR-4</i>
SUPERFICIE TOTAL			21.285 m ²	
S.G. Existentes:			0 m ²	
S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV₄):</i> SGV ₄ -1; SGV ₄ -2		3.148 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₄):</i>		0 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₄):</i>		0 m ²	
	<i>TOTAL:</i>		3.148 m ²	
SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	
S ₄ -1	21.285 m ²	21.285 m ²	18.137 m ²	
Edificabilidad unitaria:		0,5 m ² t / m ² s (*)		
Edificabilidad máxima:		9.068 m ²		
Aprovechamiento tipo:		0,426028		
(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 0,58 m ² /m ² para viviendas unifamiliares grado 1 y un 0,36 m ² /m ² , en una proporción de 64% y 36%.				
SECTOR₄ - 1				AR - 4
SUPERFICIE NETA			18.137 m ²	
S.G. Existentes:			0 m ²	
S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV₄):</i> SGV ₄ -1; SGV ₄ -2		3.148 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₄):</i>		0 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₄):</i>		0 m ²	
	<i>TOTAL:</i>		3.148 m ²	
Uso Mayoritario		<i>Residencial</i>		
Usos Condicionados		<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>		
Usos Complementarios		<i>Ninguno</i>		
Usos Compatibles		<i>Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>		
Usos Prohibidos		<i>Los restantes.</i>		
Tipología:		<i>Vivienda unifamiliar.</i>		
Nº indicativo de viviendas		47		
Densidad de referencia del sector		26 viv/Ha.		
Altura máxima de la edificación		2 plantas		
Determinaciones para la gestión		Directa/ Indirecta		

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

SECTOR₄ - 1		AR - 4
S.L. Existentes		0 m ²
S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV₄):</i> SLV ₄ -1; SLV ₄ -2; SLV ₄ -3	1.529 m ²
	<i>ZV/EL (SLE₄):</i> SLE ₄ -1; SLE ₄ -2	3.152 m ²
	<i>Otras Dotaciones (SLQ₄):</i> SLQ ₄ -1	1.844 m ²
	<i>TOTAL:</i>	6.525 m ²
Altura de la Edificación	Altura máxima de 7 m. Nº plantas: 2	
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU-2: 11.612 m ² EZV: 3.152 m ² ED: 1.844 m ²
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.
Se deberán realizar obras de restitución y control de la hidrología e hidrogeología que eviten problemas de inundación y erosión-sedimentación.		

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

LOS CHOSPES.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO:

UNIDAD DE ACTUACIÓN:		UA-1	
SUPERFICIE TOTAL		9.954 m ²	
S.G. Existentes:		0 m ²	
S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV₁):</i> SGV ₁ -1; SGV ₁ -2; SGV ₁ -3	1.485 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₁):</i>	0 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₁):</i>	0 m ²	
	TOTAL:	1.485 m²	
SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
S ₁ -1	9.954 m ²	9.954 m ²	8.469 m ²
Edificabilidad unitaria:	0,5 m ² t / m ² s (*)		
Edificabilidad máxima:	4.234 m ²		
Aprovechamiento tipo:	0,425356		
(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 0,58 m ² / m ² para viviendas unifamiliares grado 1, un 0,36 m ² / m ² para grado, en una proporción de 50% cada una.			
SECTOR₁ – 1		UA – 1	
SUPERFICIE NETA		8.469 m ²	
S.G. Existentes:		0 m ²	
S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV₁):</i> SGV ₁ -1; SGV ₁ -2; SGV ₁ -3	1.485 m ²	
	<i>ZV/EL (SGE₁):</i>	0 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SGQ₁):</i>	0 m ²	
	TOTAL:	1.485 m²	
Uso Mayoritario	<i>Residencial</i>		
Usos Condicionados	<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>		
Usos Complementarios	<i>Ninguno</i>		
Usos Compatibles	<i>Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>		
Usos Prohibidos	<i>Los restantes.</i>		
Tipología:	<i>Vivienda unifamiliar.</i>		
Nº indicativo de viviendas	22		
Densidad de referencia del sector	26 viv/Ha.		
Altura máxima de la edificación	2 plantas		
Determinaciones para la gestión	Directa/ Indirecta		

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

SECTOR₁ – 1		UA – 1	
S.L. Existentes		0 m ²	
S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV₁):</i> SLV ₁ -1	683 m ²	
	<i>ZV/EL (SLE₁):</i> SLE ₁ -1; SLE ₁ -2	1.325 m ²	
	<i>Otras Dotaciones (SLQ₁):</i> SLQ ₁ -1	507 m ²	
	TOTAL	2.515 m²	
Altura de la Edificación	Altura máxima de 7 m. Nº plantas: 2		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU - 2: 5.954 m ² EZV: 1.325 m ² ED: 507 m ²	
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.7.	

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

**LOS CHOSPES.
FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO:**

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:	UNIDAD DE ATUACIÓN: UA-2			
	SUPERFICIE TOTAL		4.369 m ²	
	S.G. Existentes:		877 m ²	
	S.G. a Obtener:	Viario (SGV ₂): SGV ₂ -1	0 m ²	
		ZV/EL (SGE ₂):	0 m ²	
		Otras Dotaciones (SGQ ₂):	0 m ²	
		TOTAL:	0 m²	
	SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
	S ₂ -1	4.369 m ²	3.492 m ²	3.492 m ²
	Edificabilidad unitaria:		1 m ² t / m ² s (*)	
	Edificabilidad máxima:		3.492 m ²	
	Aprovechamiento tipo:		1	
	(*)Este valor resulta de considerar una edificabilidad unitaria de 1 m ² / m ² para viviendas en manzana cerrada.			
	SECTOR₂ – 1		UA – 2	
	SUPERFICIE NETA		3.492 m ²	
S.G. Existentes:		877 m ²		
S.G. a Obtener	Viario (SGV ₂): SGV ₂ -1, SGV ₂ -2	0 m ²		
	ZV/EL (SGE ₂): SGE ₂ -1	0 m ²		
	Otras Dotaciones (SGQ ₂):	0 m ²		
	TOTAL:	0 m²		
Uso Mayoritario		<i>Residencial</i>		
Usos Condicionados		<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>		
Usos Complementarios		<i>Ninguno</i>		
Usos Compatibles		<i>Comercial, Oficinas, Hostelería, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>		
Usos Prohibidos		<i>Los restantes.</i>		
Tipología:		<i>Vivienda en manzana cerrada.</i>		
Nº indicativo de viviendas		26		
Densidad de referencia del sector		74 viv/Ha.		
Altura máxima de la edificación		3 plantas		
Determinaciones para la gestión		Directa/ Indirecta		

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	SECTOR₂ – 1		UA - 2	
	S.L. Existentes		0 m ²	
	S.L. a Obtener	Viario (SLV ₂):	0 m ²	
		ZV/EL (SLE ₂): SLE ₂ -1	628 m ²	
		Otras Dotaciones (SLQ ₂): SLQ ₂ -1	700 m ²	
		TOTAL	1.328 m²	
Altura de la Edificación		10 m. 3 plantas		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU - 1: 2.164 m ² EZV: 628 m ² ED: 700 m ²		
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.7.		

DOC 6: Ordenanzas Municipales de la edificación y la urbanización

Capítulo 1

Ordenanzas Municipales de la edificación

1.1. Definición.

Las Ordenanzas Municipales de la edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

1.2. Ordenanzas SU-1 y SU-2.

1.2.1. Introducción.

Las siguientes especificaciones serán de aplicación en todas las Normas Zonales SU-1 y SU-2 del Título V del Documento número 5, excepto en los casos en que expresamente se indica su aplicación.

1.2.2. Condiciones morfológicas.

Son válidas las disposiciones de la Norma Zonal correspondiente.

1.2.3. Condiciones estéticas.

Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se suscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.

Con el objeto de justificar estas circunstancias se acompañará a la solicitud de licencia con esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar o edificio donde se vayan a ejecutar las obras.

Deberán justificarse las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.

1.2.3.1. Medianerías.

–Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.11.9. del Título III del Documento número 5.

1.2.3.2. Instalaciones.

–Las antenas de TV / FM deberán situarse en lugares que no resulten visibles desde la vía pública siempre que resulte posible.

–Los conductos de evacuación de humos adosados al exterior de las viviendas deberán realizarse en materiales que presenten acabados similares a los de la edificación. En el caso de que esto no fuera posible habrá que ubicarlos en chimeneas de obra o prefabricadas realizadas al efecto.

–Los equipos de climatización que precisen la colocación de elementos en el exterior deberán situarlos en lugares no visibles desde la vía pública (en cubierta o en fachadas posteriores).

–Se procurará empotrar u ocultar en los paramentos las líneas de conducción de energía eléctrica, las redes telefónicas y las bajantes de pluviales.

–Los buzones de las viviendas deberán ser de color similar al del paramento sobre el que se encuentren, o bien estar empotrados en el mismo. En cualquier caso deben resultar fácilmente accesibles y reconocibles por parte del servicio de reparto postal.

1.2.3.3. Gárgolas.

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2.

–Deberán ser de material pétreo o prefabricado, de aspecto acorde con el resto de materiales de la edificación. Queda prohibido el uso de tubos de cualquier material para su realización.

–Su tamaño será suficiente para la correcta evacuación de las aguas, y su diseño no debe favorecer la formación de tapones o depósitos en su interior. Tendrán un vuelo suficiente para garantizar que no se vierte el agua sobre los paramentos verticales inferiores. Este vuelo no será inferior en ningún caso a veinte (20) centímetros.

1.2.3.4. Salientes.

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2.

–Se permitirán salientes de jambas, molduras, etc., que podrán sobresalir un máximo de 0,05 metros sobre la fachada.

–El saliente máximo de cornisa será de 0,35 metros.

–Se deberán utilizar formas y geometrías sencillas para la realización de las cornisas.

1.2.3.5. Pilares.

–Los pilares que resulten vistos deberán presentar un acabado acorde con el resto de la edificación.

1.2.3.6. Toldos.

De aplicación en la Norma Zonal SU-1.

–Se prohíbe la colocación de toldos y pérgolas que resulten visibles desde la vía pública.

1.2.3.7. Zócalos.

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2 grado 1.

–Podrán sobresalir un máximo de 0,05 metros sobre la fachada.

–No sobrepasarán el metro de altura, salvo que exista un motivo que lo justifique.

–Deberán ser de revoco (enfoscados o enlucidos) o de aplacado de piedra natural.

–Se prohíbe la realización de zócalos con cualquier tipo de baldosa, o los que imiten piedra.

1.2.3.8. Chimeneas.

–Las chimeneas situadas en cubiertas deberán estar realizadas en obra de fábrica y contar con remate en la parte superior. Este remate deberá ser de tejas o de piezas apilables de hormigón prefabricado.

–Se prohíbe la colocación de chimeneas de tubo metálico o de fibrocemento que puedan resultar visibles desde la vía pública.

–Se prohíbe anclar antenas u otro tipo de elementos a las chimeneas.

–La ubicación de las chimeneas no podrá suponer en ningún caso un peligro para las personas que circulen por la vía pública o para las parcelas colindantes, y su orientación y altura deberán evitar que produzcan molestias de humos y olores en el entorno. Su altura deberá ser al menos superior en 1 metro sobre la parte superior de cualquier hueco de fachada o patio en un radio de 25 metros.

1.2.3.9. Colores.

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2 grado 1.

–Los revocos enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocres, tierras, blancos y, en general, los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.

–Se recomienda emplear un color que contraste con el de las fachadas para el acabado de aleros, molduras que enmarquen huecos, y zócalos o muretes bajos.

1.2.3.10. Materiales.

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2 grado 1.

–Las cubiertas se realizarán con teja cerámica de perfil árabe en aleros y cornisas permitiéndose la teja cerámica mixta en cubiertas.

–Todas las fachadas, cerramientos y muros divisorios que hayan de quedar vistos deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose únicamente como material visto la piedra natural en mampostería, sillería o sillarejo, y los aplacados de piedra natural (que deberá ser la propia o usual en el lugar).

–Se prohíbe la imitación de la piedra, así como colorear las juntas de la fábrica de piedra.

–La carpintería exterior deberá ser preferentemente de madera barnizada o pintada. Se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y anodizado y plástico. Se prohíbe expresamente la colocación de persianas y elementos enrollables cuya caja resulte vista desde el exterior. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc., debiendo presentarse anteproyecto en el Ayuntamiento para su aprobación. En general, los portones, puertas de acceso a viviendas y demás carpinterías exteriores, deberán ser de madera en su diseño primarán criterios de sencillez, y seguirán las pautas estéticas de las tradicionales en la zona.

–Se podrá permitir la sustitución o restitución de piezas con molduración de carácter arquitectónico no ornamental (cornisas, impostas, pilastras, etc.) cuando se conozca el dato cierto de su existencia y se conserven restos que permitan una restitución segura de la trama compositiva, pero en ningún caso se admitirán estas soluciones si se tratara de reconstruir y ampliar cuerpos existentes.

–Las rejas y verjas metálicas deberán respetar los diseños tradicionales existentes en la zona.

1.2.3.11. Vallas y cerramientos.

–En el caso de que la tipología de la edificación lo permita, los cerramientos de parcela serán de fábrica (enfoscada o acabada en material pétreo) hasta 0,5 metros de altura y el resto de cerrajería o vegetación hasta una altura total de 1,5 metros.

–Los cerramientos que constituyan medianería o fachada trasera o lateral, podrán ser de fábrica en toda la altura de los mismos, y estarán convenientemente enfoscados y acabados. Su altura máxima no excederá de 2,5 metros.

–En caso de que en el entorno existan vallas de mayor altura de carácter tradicional en piedra natural, se podrá llegar a la altura de éstas utilizando el mismo sistema constructivo y materiales.

1.2.3.12. Balaustradas y barandillas.

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2 grado 1.

–Se permite el empleo de barandillas de fábrica y de barandillas metálicas o de madera, siempre que en su diseño primen criterios de sencillez y siga las pautas estéticas de las tradicionales en la zona.

1.2.3.13. Celosías.

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2 grado 1.

–Deberán ser metálicas o a base de elementos prefabricados (cerámicos, de hormigón o piedra artificial), pero siempre en concordancia estética con el resto de la edificación.

1.2.3.14. Huecos de fachada.

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2.

–Deberán ser de dominante vertical, integrados en la composición general del edificio.

–En los huecos de planta baja se permite la dominante horizontal, pero queda expresamente prohibida la apertura de huecos horizontales que recorran toda la fachada, y los huecos en esquinas.

–Todos los huecos irán provistos del correspondiente vierteaguas.

–Se prohíbe la utilización de huecos circulares en fachada.

1.2.3.15. Decoración publicitaria.

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberá figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.

–Los anuncios paralelos al plano de fachada (muestras) tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

Se prohíben los anuncios estables en telas u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

En planta baja podrá ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros situada sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos, y a una distancia de más de cincuenta (50) centímetros de los mismos. Se exceptúan las placas con dimensión máxima equivalente a un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, que podrán situarse en las jambas.

Las muestras colocadas en las plantas distintas a la baja podrán ocupar sólo una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima. Estarán adosadas a los antepechos de los huecos, sin reducir la superficie de iluminación de los locales, y deberán ser independientes para cada uno de ellos.

–Los anuncios normales al plano de fachada (banderines) estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 metros sobre la rasante a la acera, con un saliente máximo de sesenta (60) centímetros y dimensión vertical máxima de noventa (90) centímetros en planta baja o setenta (70) centímetros en las superiores.

–Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios públicos o privados.

Excepcionalmente, podrán permitirse sobre el vallado de los solares y en bastidores rectangulares exentos con dimensiones máximas de tres (3) por dos (2) metros de altura, realizados con materiales resistentes a la intemperie.

1.2.3.16. Rótulos luminosos.

–Las muestras luminosas cumplirán las condiciones especificadas para las muestras en el punto anterior, y se situarán a más de tres (3) metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá en general con la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros, en la misma alineación, o veinte (20) metros en la alineación de enfrente.

–Los banderines luminosos cumplirán las condiciones especificadas para los banderines en el punto anterior, y se situarán a más de tres (3) metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros.

De lo expuesto se deduce que para la Ordenanza SU-2 grado 2, vivienda unifamiliar aislada o pareada, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las condiciones generales de la Edificación y en la Norma Zonal correspondiente, dejando un mayor grado de libertad a la hora de la composición del proyecto arquitectónico, no obstante se deberá justificar siempre en dicho proyecto, que las soluciones propuestas armonizan con el entorno natural y urbano en el que se encuentran garantizando en cualquier caso el enri-

quecimiento de éstos, desde el punto de vista estético, arquitectónico y de la buena construcción.

1.3. Ordenanzas IN-1: Industrial 1 E IN-2: Industrial 2.

Estas Ordenanzas complementan lo dispuesto en el capítulo 6 del Título V del Documento número 5.

1.3.1. Condiciones morfológicas.

–El tipo de cerca frontal será de murete bajo de obra chapado o enfoscado, con valla metálica de tipo mallazo electrosoldado, convenientemente acabada, y con postes de obra a intervalos constantes y suficientes. En cuanto a las cercas laterales y posterior, podrán ser de malla metálica convencional con postes de acero galvanizado.

–Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, a zona verde o ambas. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración Urbanística actuante velará por el exacto cumplimiento de esta Norma, debiendo en todo momento las determinadas como zonas verdes conservar este carácter con una vegetación suficiente y adecuada a estos fines.

–Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, el cercado se trazará siguiendo la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva con los dos tramos rectos, con un radio mínimo de 6 metros.

1.3.2. Condiciones estéticas.

–Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

–Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

–Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

–Los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

–Se utilizarán colores no vivos en los paramentos de las industrias.

–Apantallamiento visual a través de barreras vegetales, cuyo porte deberá ser adecuado para tal fin.

–Unión de estas zonas al entorno natural a través de zonas verdes, no siendo meras zonas residuales sin valor, sino que sirvan a la integración paisajística de las mismas

1.4. Resto de zonas.

Les será de aplicación la Ordenanza correspondiente de entre las anteriores según su tipología.

Capítulo 2

Ordenanzas municipales de la urbanización

2.1. Definición.

Las Ordenanzas municipales de la Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyectación, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

2.2. Disposiciones generales.

2.2.1. Ambito de aplicación.

Las presentes Normas o Condiciones Generales de Urbanización serán de aplicación obligatoria en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras que se redacten en ejecución del desarrollo del presente P.O.M., tanto en suelo urbano como urbanizable.

Se consideran de suma importancia las actuaciones sobre espacios públicos, equipamientos e infraestructuras, por la especial incidencia que los mismos tienen sobre el conjunto urbano a todos los niveles.

A tales efectos es de señalar la necesidad de conservar los espacios públicos que conforman la ciudad en su auténtico significado, debiendo evitarse las desfiguraciones y actuando en el sentido de ordenar y devolver significados perdidos o dotando de otros nuevos según las nuevas necesidades. Así, las actuaciones en tales espacios públicos tendrán presente la conservación de la vegetación existente, la dotación de arbolado, aparcamientos, alumbrado, mobiliario urbano, pavimentación, etc., siempre con diseños y materiales acordes con el carácter y significación de los conjuntos sobre los que se actúa.

Además, las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

También afectan estas Ordenanzas a los espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de estas Ordenanzas los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

2.2.2. Grado de urbanización.

En cumplimiento de las condiciones definidas por las instrucciones técnicas del planeamiento para solares, los servicios mínimos exigidos son:

–Pavimentación de calzadas y encintado de aceras (cuando las aceras existan).

–Abastecimiento de aguas.

–Evacuación de aguas residuales.

–Suministro de energía eléctrica.

–Alumbrado público.

–Canalizaciones de telefonía.

2.2.3. Documentación y requisitos.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de vialidad, infraestructuras básicas, etc.

Los proyectos de urbanización y de obras que se redacten para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, en el suelo urbano, se sujetarán a las disposiciones contenidas en el Capítulo 6 del Título I del Documento número 5 de este Plan de Ordenación Municipal, y deberán ser aprobados por los organismos especializados en el tema y por el Ayuntamiento.

Todo proyecto deberá incluir al menos los siguientes documentos:

1. Memoria.

En ella se describirá la situación actual, las características y la justificación (ambiental, estética y funcional) de las soluciones adoptadas, y el tipo de elementos y materiales empleados. En la descripción del proyecto se incluirá la definición de las obras, instalaciones y servicios necesarios. También contendrá un anejo con los cálculos justificativos pertinentes.

2. Planos

–Plantas generales.

–Secciones (perfiles longitudinales y transversales).

–Detalles y otros especiales que resulten necesarios para la adecuada definición del proyecto.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

–Mediciones de todas las unidades y elementos de obras (incluso de las plantaciones, en su caso).

–Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descom-
puestos.

–Presupuesto general.

–Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de condiciones técnicas.

5. Estudio de evaluación de impacto ambiental.

2.3. Abastecimiento de agua.

2.3.1. Condiciones sanitarias.

Las aguas que se destinan al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias de potabilidad química y bacteriológica que se marcan en la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el R.D. 1.423/82, de 18 de julio, R.D. 928/79, de 16 de marzo y R.D. 1.138/90, de 14 de septiembre.

Si fueran necesarios pozos de abastecimiento de agua potable, éstos se situarán a más de 50 metros de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

2.3.2. Depósito regulador.

1. Se precisará la instalación de un depósito regulador cuando no exista un sistema de abastecimiento continuo o cuando, en caso de existir, no tenga presión suficiente y se trate de poblaciones mayores de 500 habitantes.

2. Dicho depósito será capaz de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

3. Se justificará documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día.

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal.

2.3.3. Red de distribución.

1. La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables.

2. Las conducciones se situarán bajo las aceras pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras cuando el ancho de calzada sea superior a 20 metros y cuando la importancia del tráfico o tipo de pavimento lo requiriese.

3. No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm., excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

4. La red de distribución podrá ser ramificada o mallada. Se utilizará preferentemente la red mallada.

5. La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a. ni inferior a 18 m.c.d.a.

6. Se colocarán bocas de riego cada 100 metros situadas en las aceras, próximas al bordillo, y en las zonas de paso de jardines. En calles de anchura no superior a 15 metros se colocarán al tresbolillo.

7. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso normalizadas y se colocarán llaves de desagüe ubicadas en arquetas registrables.

8. Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será nunca inferior a 10 atmósferas.

2.3.4. Profundidad y separación a otras instalaciones.

1. Las conducciones estarán separadas de las canalizaciones de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas medidas en cm:

	<i>Distancia horizontal</i>	<i>Distancia vertical</i>
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20
Alcantarillado	60	50
Telefonía	30	30
Gas	50	50

2. Las conducciones de agua siempre quedarán por encima de las de Alcantarillado.

3. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías contra el tráfico rodado y otras cargas exteriores así como de las variaciones de temperatura. La profundidad mínima bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías a la superficie no será inferior a 1 metro. En aceras este recubrimiento mínimo podrá reducirse hasta 0,60 m.

2.3.5. Instalación de hidrantes de incendios.

Se cumplirá la normativa vigente de protección contra incendios y en particular la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 en cuanto a las condiciones de instalaciones en núcleos urbanos. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente (200 metros como máximo), así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

2.3.6. Consumo diario y caudal punta.

1. El consumo diario y caudal punta total se calculará multiplicando el número de viviendas de cálculo por las dotaciones de la siguiente tabla (considerando una media familiar de 4,2 personas):

	<i>Hasta 1.000 Hab.</i>	<i>de 1.000 a 6.000 Hab.</i>
Dotación 1/vivienda/día	630	945
Caudal punta 1/vivienda/seg.	0,030	0,035

2. Para obtener el número de viviendas de cálculo se sumarán a las viviendas reales las equivalentes a otros usos según la siguiente tabla:

	<i>Hasta 1.000 Hab.</i>	<i>de 1.000 a 6.000 Hab.</i>
--	-------------------------	------------------------------

Boca de incendios tipo 80	280	240
Piscinas Públicas	250	215
Hoteles (cada 100 plazas)	100	90
Mercados (cada 100 puestos)	125	100
Hospitales (cada 100 camas)	155	130
Oficinas (cada 1.000 m ²)	40	35
Comercios (cada 1.000 m ²)	35	30
Colegios (cada 100 plazas)	20	7
Jardines (cada 1.000 m ²)	2	1,5

3. En el caso de existir instalaciones ganaderas en suelo urbano o urbanizable se considerará también el consumo de éstos en las siguientes dotaciones de carácter orientativo:

<i>Consumo de ganado</i>	<i>Dotación litro/ cabeza y día</i>	
Avícola	5	
Equino	75	
Ovino	15	
Porcino de engorde	10	
Porcino de reproducción	20	
Vacuno	90	

2.3.7. Normativa aplicable.

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de la NTE-ITF.

2. Se podrán utilizar distintos criterios siempre que se

justifiquen adecuadamente en el Proyecto redactado por técnico competente.

3. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el pliego de condiciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

2.3.8. Acometidas.

1. Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia municipal.

2. Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

3. Se situará obligatoriamente una llave de paso en cada punto de toma a la red general, y ésta deberá ser registrable desde la vía pública.

4. Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

2.4. Saneamiento y alcantarillado.

2.4.1. Trazado y características.

1. La red se diseñará siguiendo el trazado viario (discurrirá por el centro de la calle) o zonas públicas no edificables y siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.

Esta pendiente nunca será inferior al 0,5% ni superior al 3%.

2. En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,30 m., reforzarse con hormigón cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,30 m. de profundidad respecto de las aceras o de 1,50 m. respecto a calzadas.

3. Las conducciones se situarán, en cualquier caso, a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

4. Se utilizará preferentemente el sistema unitario. Se admitirá el sistema separativo en núcleos de población contiguos a riberas de río o con una edificabilidad inferior a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

5. La velocidad de evacuación estará comprendida entre 0,6 y 3 m/seg.

2.4.2. Elementos de la red.

1. Se colocará cámara de descarga en la cabecera de la red adosada al primer pozo de registro. Se colocarán sumideros para aguas de lluvia y riego por cada 600 m^2 y a separación máxima de 50 m.

Se acometerán a pozos. Se colocarán pozos de registros en acometidas a la red, encuentro de conductos, cabeceras, cambios de pendiente, de sección o dirección, a distancia máxima de 50 m. En cambios de cota mayores de 80 cm. se utilizarán pozos de resalto.

2. Los conductos pueden ser de hormigón, fibrotubo, PVC o fundición con medidas circulares u ovoides, con diámetro interior mínimo de 300 mm., recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, apisonadas.

3. Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

4. Podrán utilizarse los materiales prescritos en el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

2.4.3. Depuración.

1. En ningún caso, dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni fosas sépticas.

Cuando el afluente vierta a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

2. El desagüe de canales domésticos se realizará a la red de alcantarillado previa colocación de rejillas de 2 cm. de abertura máxima con retirada diaria de residuos.

3. En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo en la acometida, conforme a los criterios de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

4. Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

5. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior.

Para verter al subsuelo en los casos que resulte admisible, deberán aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impactos negativos en los acuíferos subterráneos.

6. Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

7. Se deberá mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales.

8. Con anterioridad a la puesta en funcionamiento de los futuros proyectos a desarrollar dentro de las zonas industriales, se indicarán los vertidos producidos para comprobar que la calidad de los mismos no afecten al sistema de depuración si éste es común o vierta al sistema de saneamiento municipal, y si fuera necesario se realizará un sistema específico de depuración antes de su llegada a la depuradora.

2.4.4. Normativa aplicable.

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se procurará utilizar los criterios de la NTE-ISA.

2. Cuando sea necesario instalar depuradora, su ejecución se adaptará a lo previsto en la NTE-ISD.

3. Los correspondientes proyectos, redactados por técnico competente, podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

2.4.5. Acometidas.

1. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

2. El diámetro interior mínimo de acometidas domiciliarias será de 200 mm, y el de desagües de sumideros no será inferior a 250 mm.

2.5. Suministro de energía eléctrica.

2.5.1. Previsión de energía.

1. A efectos de previsión de cargas se consideran los siguientes valores:

Uso	Potencia
Vivienda	3.000, 5.000, 8.000 W (según grado de electrificación)
Locales comerciales o de oficinas	100 W/m ² (mínimo por abonado de 3.000 W)
Industrias	125 W/m ²

2. Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se multiplicará el número de ellas por la

demanda máxima prevista por vivienda. Este valor vendrá afectado por un coeficiente de simultaneidad que se calculará según la siguiente tabla:

<i>Nº abonados</i>	<i>Electrificación Min. y media</i>	<i>Electrificación elevada</i>
2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,6	0,5
25	0,5	0,4

2.5.2. Potencia mínima por vivienda

El grado de electrificación de las viviendas será el que de acuerdo con su utilización determine el propietario, sin embargo, como mínimo, dependerá de su superficie, según el siguiente cuadro.

<i>Grado de electrificación</i>	<i>Superficie máxima (m²)</i>
Mínima (3.000 W)	80
Media (5.000 W)	150
Elevada (8.000 W)	200

2.5.3. Previsión de centros de transformación.

1. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos cuya previsión de cargas exceda 50 KVA, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión. El Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión o certificado de la empresa suministradora en el caso de que no sea necesario el centro de transformación.

2. Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano. En suelo urbano industrial se estará a lo que señale la normativa sectorial.

3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada.

4. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación. Cuando esto no resulte posible, su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

2.5.4. Características de la red.

1. La distribución en baja tensión será preferentemente 380/220 V y el tendido de cables deberá ser subterráneo. Tan sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional hasta que el Ayuntamiento lo considere, no corriendo en ningún caso a cargo de éste las obras correspondientes.

No obstante, sin perjuicio de lo anterior, podrá autorizarse el tendido aéreo cuando concurren especiales circunstancias de excepcionalidad que deberán quedar plenamente justificadas.

2. Cuando sean subterráneas, los conductores deberán instalarse en el interior de conductos enterrados a una profundidad mínima de 0,60 metros, estableciéndose registros suficientes y convenientemente dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente. Se colocarán arquetas de registro en todos los cruces.

3. Los centros de transformación y redes de distribución tienen el carácter de sistemas generales debiendo preverse, por el planeamiento, las reservas de suelo público necesarias.

2.5.5. Normativa aplicable.

El cálculo y ejecución de la red se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias que lo desarrollan.

2.6. Alumbrado exterior.

2.6.1. Condiciones estéticas.

Deberá tenerse en cuenta el que los puntos de luz contribuyan a la ambientación y ornato del lugar, armonizando con el carácter de la zona, ya que su estética tendrá en la mayor parte de los casos tanta importancia como sus características luminotécnicas. Tendrá función de elemento caracterizador del espacio urbano, tanto de día como de noche.

2.6.2. Nivel medio de iluminación.

En el cálculo del alumbrado se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y factor de uniformidad a adoptar según el tipo de espacio urbano:

<i>Tipo de espacio urbano</i>	<i>Iluminación media (Lux)</i>	<i>Factor de uniformidad</i>
Travesía	22	0,30
Calle de tráfico rodado	12	0,25
Calle preferentemente peatonal	10	0,20
Plazas	12	0,25
Paseos	15	0,25
Parques	10	0,25

En cualquier caso se debe alcanzar un nivel de iluminación tal que garantice la seguridad vial y ciudadana, así como la orientación.

2.6.3. Sustentación.

1. Será obligatorio el uso de báculos o postes en las zonas que cuenten con acerado de ancho superior a 2,00 metros y donde la anchura de la vía lo demande, así como en los casos de paseos, plazas y parques.

2. Se prohíben las columnas en calles estrechas, empleándose en estos casos faroles de diseño clásico sobre palomillas sujetas a fachadas.

3. Se permite la utilización de brazos murales en calles, preferentemente en la estrechas. Esta colocación deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

2.6.4. Luminarias y lamparas.

1. Igualmente se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, al tresbolillo o pareadas.

Debiendo colocarse a tresbolillo cuando la anchura de la calzada sea igual o inferior al doble de la anchura del punto de luz, y pareada en los demás casos. Como valores mínimos recomendados de la relación entre la altura del punto de luz y la anchura de calzada se dan los siguientes:

<i>Disposición</i>	<i>Valor mínimo</i>	<i>Valor recomendado</i>
Bilateral al tresbolillo	1/2	2/3
Bilateral pareadas	1/3	1/2

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla con esta disposición, para contribuir al cierre visual de la zona o polígono.

2. Como relación aconsejable entre la separación de los puntos de luz y su altura, en función de la iluminación media que se pretenda conseguir, se dan los siguientes valores:

<i>Iluminación media (lux)</i>	<i>Relación separación/altura</i>
De 2 a 7	De 4 a 5
De 7 a 15	De 3,5 a 4
De 15 a 30	De 2 a 3,5

3. La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

4. Las luminarias serán de distribución asimétrica y cerradas, por su mayor durabilidad y eficacia luminosa. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

5. Las farolas de báculo serán preferentemente de diseño clásico, en hierro fundido.

6. Las lámparas podrán ser de vapor de mercurio alta presión, color corregido o de halogenuros metálicos (estos últimos se recomiendan para resaltar entornos, edificios y obras públicas de interés).

2.6.5. Características de la red.

1. La red podrá ser subterránea o sobre fachada: En el primer caso los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido, y su sección no será inferior a 6 mm². En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación que deberá ser extremadamente respetuosa con las edificaciones a las que se adose. La sección mínima de los conductores será de 2,5 mm².

2. Los centros de mando estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador.

3. Se valorará, con objeto de reducir el consumo, la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

4. Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras y ciudades, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

2.6.6. Normativa aplicable.

1. Para el dimensionado de la red así como en la ejecución de la misma se utilizarán los criterios de la NTE/IEE, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

2. El correspondiente proyecto, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

2.6.7. Previsión de centros de transformación.

Si la instalación tiene una previsión de cargas superior a 30 KVA de potencia instalada, se deberá cumplir con todos los requisitos en el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión.

2.7 Redes de telefonía, comunicaciones por cable y distribución de gas.

2.7.1. Condiciones generales.

Todas las instalaciones serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras y no bajo la calzada (siempre que la anchura de la acera lo permita).

Todas las acometidas o enganches a los servicios anteriores deberán contar con la conformidad previa de la compañía suministradora del servicio, y tendrán que cumplir con las especificaciones de la misma y con la normativa vigente en cada caso.

Las operaciones en las distintas redes (implantación, acometidas, instalaciones particulares, etc.) deberán ser realizadas por la compañía suministradora o por cualquier entidad técnica que cuente con la autorización pertinente en cada caso (según las especificaciones de las Consejerías de Industria y de Ciencia y Tecnología).

Cualquier proyecto para la implantación de estas redes

deberá incorporar el preceptivo Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

2.7.2. Red de distribución y dispersión de telefonía.

Se deben establecer registros suficientes y convenientemente dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente.

1. Acera de 2,5 a 3 metros.

La canalización irá enterrada a un mínimo de 0,60 metros por debajo de la cota de la acera.

La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,20 metros.

Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

2. Acera de menos de 2 metros.

La canalización irá enterrada a un mínimo de 1 metro por debajo de la cota de la calzada.

La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,40 metros.

La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,50 metros, salvo que no existan otras canalizaciones más próximas al mismo, en cuyo caso se podrá reducir esta distancia en 0,5 metros.

Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

2.7.3. Red de comunicaciones por cable.

Se deben establecer registros suficientes y convenientemente dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente.

1. Acera de 2,5 a 3 metros.

La canalización irá enterrada a un mínimo de 1 metro por debajo de la cota de la calzada.

La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,40 metros.

La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,00 metro.

Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

2. Acera de menos de 2 metros.

La canalización irá enterrada a un mínimo de 1 metro por debajo de la cota de la calzada.

La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,20 metros.

La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,90 metros, salvo que no existan otras canalizaciones más próximas al mismo, en cuyo caso se podrá reducir esta distancia hasta 1,00 metro de distancia del bordillo.

Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

2.7.4. Red de distribución de gas.

1. Acera de 2,5 a 3 metros.

La canalización irá enterrada a un mínimo de 0,60 metros por debajo de la cota de la acera.

La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,45 metros.

Los bordes de la excavación se situarán a 1,05 metros de la fachada y a 1,50 metros del bordillo de la acera.

Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

2. Acera de menos de 2 metros.

La canalización irá enterrada a un mínimo de un metro por debajo de la cota de la calzada.

La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,50 metros.

La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,00 metro, para no afectar a la franja donde se ubican los sumideros de ríola (recogida de aguas pluviales).

Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

2.8. Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

2.8.1. Condiciones generales.

–Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la trama urbana. Los pavimentos serán de alguno de estos tipos:

- * Adoquinado de piedra.
- * Enlosado de piedra.
- * Enmorrillado de cantos rodados sobre solera.
- * Ladrillo macizo a sardinel.
- * Hormigón tratado en vías de circulación rodada.
- * Baldosa hidráulica antideslizante.
- * Tierra.
- * Cualquiera de las combinaciones con las soluciones anteriores.

2.8.2. Parques.

1. Se consideran como parques los espacios libres de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería.

2. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

3. El trazado se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

4. La pavimentación deberá ser preferentemente terriza pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.

5. Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

6. La jardinería, y fundamentalmente las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.

7. Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberán reutilizarse siempre que sea posible las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.

8. En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico; mediante técnicas de xerojardinería y de riego localizado; evitando plantaciones extensas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped, ...)

9. Se deberán utilizar abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural, resultando menos estresante para la planta. Se deberán emplear cubiertas de suelo (mulch o mulching) para reducir la evaporación del agua y estabilizar las condiciones de infiltración y temperatura del suelo. Pue-

den emplearse materiales orgánicos como cortezas, maderas hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravas, gravillas o gravas volcánicas.

10. Los espacios verdes en las zonas industriales no deberán ser meras áreas residuales, sino quedar ubicadas de tal manera que sirvan como nexos de unión con el resto del entorno natural y eviten el impacto paisajístico.

2.8.3. Paseos.

Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Predominio de la pavimentación dura de carácter peatonal: Piedra, hormigón prefabricado o lavado, o baldosa hidráulica antideslizante. En su defecto o combinado con ésta se admite la pavimentación terriza.

b) La jardinería se basará en alineaciones de árboles y, en su caso, pequeños parterres longitudinales en las lindes de separación con el tráfico rodado.

c) El diseño de todo el itinerario será tal que permita su reconocimiento y seguimiento. Se cuidará especialmente la pavimentación e iluminación.

2.8.4. Plazas.

1. Tendrán esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles.

2. Se aplicará en las mismas los siguientes criterios:

a) Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. Cuando no se distinga mediante bordillos la zona de tráfico de la zona de peatones se irá a una pavimentación que aunque resista bien las cargas del tráfico no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc.

b) La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.

c) El mobiliario urbano al igual que en parques y paseos estará compuesto de bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioscos de música, etc. y elementos focales que determinen la composición.

2.8.5. Tramos urbanos de carreteras.

1. Se entiende por tramos urbanos de carreteras la calle que atraviesa o bordea un núcleo de población con un tráfico de carácter interurbano.

2. Los tramos urbanos de carreteras se ajustarán a las siguientes características:

a) Deben contar con una anchura mínima de calzada de 9 metros y aceras de 3 metros.

b) En el caso que los tramos urbanos de carreteras tengan al mismo tiempo carácter de calle principal, la pavimentación, aún resistiendo bien las cargas del tráfico, no deben invitar a la velocidad.

c) Bordillos de piedra u hormigón y acerados de piedra, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.

d) La jardinería se limitará, en su caso, a las alienaciones de árboles, paralelos a la calzada y pequeños parterres ajardinados.

e) La pendiente longitudinal nunca será inferior al 0,5%, y la pendiente transversal de calzada y aceras no será menor del 2%.

f) Las calzadas con anchura superior a 4,00 metros se resolverán con bombeo del 2% a ambos lados.

2.8.6. Calles de tráfico rodado.

1. Salvo en zonas consolidadas deben contar con un ancho

mínimo de 6,50 m. distribuidos en 3,50 m. de calzadas y dos aceras de 1,50 m. En el caso de ser doble dirección el ancho mínimo será de 9 metros con 6,00 m. de calzada y dos aceras de 1,50 m. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2,50 x 4,50 m.

2. La pavimentación no debe invitar a la velocidad y debe responder a las características tipológicas y ambientales del lugar.

3. La jardinería podrá ser igual que en las travesías, siempre que el ancho de las aceras lo permita.

4. La pendiente longitudinal de las calles nunca será inferior al 0,5%, y la pendiente transversal de calzadas y aceras no será menor del 2%.

5. En calzadas de ancho menor de 4,00 m. se realizará bombeo o pendiente (> 2%) a un sólo lado para la evacuación de aguas.

6. Las calzadas con anchura superior a 4,00 m. se resolverán con bombeo del 2% a ambos lados.

2.8.7. Calle preferentemente peatonal.

1. En calles de anchura inferior a 6 metros deberán suprimirse los acerados conduciendo la esorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal aunque resista cargas de tráfico.

2. Deberán evitarse las calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de las que deban escalonarse debido a la fuerte pendiente.

3. La pendiente longitudinal de las calles nunca será inferior al 0,5%, y la pendiente transversal no será menor del 1% ni mayor del 2%.

2.8.8. Elementos singulares.

Los elementos singulares de pavimentación, jardinería o mobiliario urbano, como por ejemplo empedrados, árboles de gran porte, rótulos, numeración de calles, etc., deberán ser respetados, debiendo, los de nueva implantación, seguir un criterio de diseño acorde con lo existente.

2.9. Eliminación de barreras arquitectónicas. Accesibilidad.

Los proyectos de urbanización se diseñarán de manera que se permita el acceso a todas las personas (sean discapacitados o no), con las condiciones establecidas en:

–La Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha.

–Decreto 158/1997 de 2 de diciembre de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

–Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se

arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

A tal efecto, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

–Deberán suprimirse de las aceras todos los obstáculos que entorpezcan el paso.

–En pasos de peatones se cumplirán las siguientes condiciones:

Colocación de bordillos rebajados.

No se situarán elementos que supongan un obstáculo de cualquier tipo.

Deberán situarse estratégicamente, de manera que permitan el acceso a todos los lugares.

–Además de en los pasos de peatones, se colocarán bordillos rebajados en los tramos de acera que den acceso a un parque o cualquier tipo de servicio público o equipamiento cotidiano, (Ayuntamiento, Iglesia, supermercados, buzones, farmacias, aparcamientos, etc.), así como en todas las esquinas de la vía pública.

–Se colocarán bolardos en todos los rebajes de aceras, para evitar que resulte obstaculizado el paso por el estacionamiento de vehículos.

–Será obligatoria la colocación de rampas en todos los lugares públicos que presenten un desnivel en su acceso que sea superior a la altura de los bordillos de acera. Las rampas se situarán en lugares que no entorpezcan el tránsito, y cumplirán con las siguientes condiciones:

La anchura será superior a 1,20 metros.

La longitud de cada tramo de rampa será inferior a seis (6) metros.

Serán preferentemente rectas.

Su pendiente no será superior al 7%.

2.10. Señalización vial.

Como norma general las señales y materiales empleados en señalización deberán cumplir las siguientes condiciones:

–La pintura empleada deberá ser reflectante en todos los casos, y cumplir con la normativa de señalización vigente.

–Se emplearán señales normalizadas, que deberán estar suficientemente ancladas para garantizar su estabilidad.

–Las señales y los correspondientes postes o elementos de sujeción deberán ser de aluminio.

–Las señales se colocarán donde no estorben y puedan verse con claridad. No deben colocarse en lugares que sean susceptibles de un posible cruce de peatones, para no obstruir el paso de los mismos.

Robledo, 18 de febrero de 2005.–El Alcalde, David Cuerda García.

•3.965•

PRECIOS

* Suscripción anual: 77,48 €
 * Suscripción semestral: 41,32 €
 * Suscripción trimestral: 25,83 €
 * Número del día: 0,72 €
 * Número atrasado: 0,93 €
 El pago de la suscripción es por adelantado. IVA. incluido

* Por cada carácter alfanumérico:

Tarifa ordinaria, 0,0393 €; tarifa urgente, 0,0786 €

* Por cada gráfico a insertar:

1/4 página: Tarifa ordinaria, 61,98 €; tarifa urgente, 123,96 €

1/2 página: Tarifa ordinaria, 123,96 €; tarifa urgente, 247,92 €

1 página: Tarifa ordinaria, 247,92 €; tarifa urgente, 495,84 €

* Inserciones con características técnicas especiales:

Recargo del 100%.

* Tarifa mínima de publicación, 56,82 €

IVA no incluido

Administración: SERVICIO DE PUBLICACIONES.

DIPUTACIÓN DE ALBACETE

C/ Mariana Pineda, 41 – C.P. 02005

(antes Comandante Molina)

Tfno: 967 52 30 62

Fax: 967 21 77 26

e-mail: boletin@dipualba.es

http://www.dipualba.es/bop

