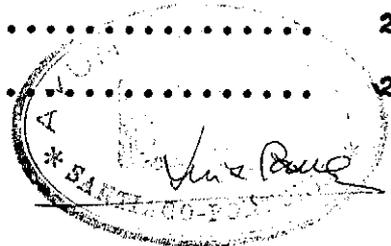
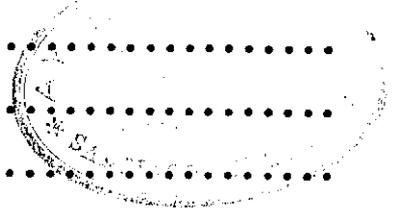


I N D I C E

	<u>Págs.</u>
<u>CAPITULO I - NORMAS GENERALES</u>	
1.1. AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA	1.1.
1.2. FINALIDAD	1.2.
1.3. CONTENIDO DE LAS PRESENTES NORMAS URBANISTICAS ..	1.3.
1.4. CLASIFICACION DEL SUELO	1.4.
1.5. DESARROLLO DE LAS PREVISIONES	1.6.
1.6. INSPECCION URBANISTICA	1.8.
1.7. INFRACCIONES URBANISTICAS	1.9.
1.8. ACTOS SUJETOS A LICENCIA	1.10.
1.9. COMPETENCIA PARA OTORGAR LICENCIAS	1.12.
1.10. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA	1.13.
1.10.1. Definiciones y terminología de Ordenación ...	1.13.
1.10.2. Definiciones y terminología de edificación ..	1.13.
<u>CAPITULO II - NORMAS PARA PLANES Y PROYECTOS</u>	
2.1. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA LAS NORMAS SUBSIDIA- RIAS	2.1.
2.2. PLANES PARCIALES'	2.2.
2.2.1. Redacción y tramitación	2.2.
2.2.2. Ambito de aplicación	2.2.
2.2.3. Contenido	2.3.
2.2.4. Documentación	2.5.



	2.
	<u>Pág.</u>
2.3. PLANES ESPECIALES	2.7.
2.3.1. Finalidades	2.7.
2.3.2. Determinaciones y documentos	2.7.
2.4. ESTUDIO DE DETALLE	2.11
2.4.1. Objeto	2.11
2.4.2. Ambito	2.12
2.4.3. Contenido	2.12
2.4.4. Redacción y tramitación	2.13
2.5. PROYECTOS DE URBANIZACION	2.14
2.5.1. Objeto y ámbito	2.14
2.5.2. Documentos	2.14
2.5.3. Redacción y tramitación	2.15
2.5.4. Condiciones y garantías	2.16
2.5.5. Contenido	2.16
2.5.6. Descripciones técnicas	2.17
2.5.7. Ejecución y recepción de obras	2.22
2.6. PROYECTOS DE PARCELACION	2.24.
2.6.1. Objeto y tramitación	2.24
2.6.2. Contenido	2.25
2.7. PROYECTOS DE REPARCELACION	2.26
2.7.1. Definición	2.26
2.7.2. Objeto	2.26
2.7.3. Contenido	2.27



	3.
	<u>Pág.</u>
2.8. PROYECTOS DE EDIFICACION	2.30
2.8.1. Finalidad y competencia	2.30
2.8.2. Documentación	2.30
2.8.3. Clasificación de las obras	2.33
2.8.4. Urbanización	2.34
<u>CAPITULO III + NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION</u>	
3.1. OBJETO	3.1.
3.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS ...	3.2.
3.2.1. Disposiciones generales	3.2.
3.2.2. Tipologías edificatorias	3.3.
3.2.3. Alturas máximas de la edificación	3.8.
3.2.4. Alturas mínimas de las edificaciones	3.12
3.2.5. Alturas de las plantas	3.12
3.2.6. Sótanos y semisótanos	3.13
3.2.7. Entreplantas	3.13
3.2.8. Edificabilidad	3.14
3.2.9. Cuerpos volados sobre espacios públicos	3.15
3.2.10. Condiciones de vivienda	3.17
3.2.11. Patios	3.17
3.2.12. Chimeneas de ventilación	3.19
3.2.13. Condiciones de iluminación	3.20
3.2.14. Portales	3.20
3.2.15. Escaleras	3.20
3.2.16. Entrantes, salientes y vuelos	3.22
3.2.17. Cuerpos volados cerrados	3.22

	3.
	<u>Pág.</u>
3.2.18. Marquesinas	3.23
3.2.19. Protecciones	3.23
3.2.20. Aislamientos	3.23
3.2.21. Agua	3.24
3.2.22. Energía eléctrica	3.24
3.2.23. Red de desagües	3.24
3.2.24. Aparatos elevadores	3.25
3.2.25. Andamiajes	3.25
3.2.26. Vallado de obras y derribo	3.25
3.2.27. Obras de conservación de edificios	3.26
3.2.28. Zonas libres delante de las construcciones ..	3.27
3.3. CONDICIONES DE USO	3.29
3.3.1. Clasificación	3.29
3.3.2. Condiciones	3.33
3.4. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS	3.50
3.5. NORMAS GENERALES DE TRAMITACION	3.52
3.5.1. Permisos de obras	3.52
3.5.2. Deslindes, parcelaciones, edificación	3.52
3.5.3. Vaciados	3.53
3.5.4. Obras de nueva planta, ampliación o reforma ..	3.54
3.5.5. Obras de instalación, ampliación o reforma de industrias	3.56
3.5.6. Obras de tramitación abreviada	3.58
3.5.7. Régimen de concesión de licencias	3.59

4.

Pág.

CAPITULO IV - NORMAS DE ORDENACION

4.1. GENERALIDADES	4.1.
4.2. SUELO URBANO	4.2.
4.2.1. Núcleos principales	4.2.
4.2.2. Actuaciones específicas	4.4.
4.2.3. Núcleos menores	4.7.
4.3. SUELO NO URBANIZABLE	4.10.
4.3.1. Definición	4.10.
4.3.2. Definición de núcleo de población	4.10.
4.3.3. Categorías del suelo no urbanizable	4.11.
4.3.4. Edificación en suelo no urbanizable común	4.11.
4.3.5. Suelo de protección de áreas forestales	4.13.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN SANTIAGO - PONTONES

NORMAS URBANISTICAS

JAEN - 1984

ESTUDIO MEDEM DE INGENIERIA Y ORGANIZACION C/ JEREZ Nº 3 Tno. 4574500 MADRID-16

CAPITULO I - NORMAS GENERALES

CAPITULO I - NORMAS GENERALES.1.1. ANBITO DE APLICACION Y VIGENCIA.

1. Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a las urbanizaciones, edificaciones y, en general a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se proyecte realizar en todo el territorio del Término Municipal.

2. La aplicación a interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento, siendo preceptivo el informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo en la resolución de los casos dudosos o no previstos en las mismas; a estos efectos se considerarán como supletorias las regulaciones contenidas en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

3. Estas Normas tendrán vigencia desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva y serán aplicables hasta la aprobación definitiva del Plan General correspondiente o de la revisión, en su caso, de las presentes Normas Subsidiarias.

1.2.

1.2. FINALIDAD

1. Las Normas Urbanísticas cumplirán las siguientes finalidades:

1º Orientar el planeamiento urbanístico a formular - para que la ordenación responda a las directrices que inspiran la estructura urbanística del término municipal y - para que resulte coordinado el planeamiento que desarro--lle las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

2º. Ordenar la edificación en todos los terrenos comprendidos en el término municipal y regular aspectos no previstos en los planes de ordenación existentes.

3º. Defender las vías de comunicación, conservar las bellezas naturales, proteger el paisaje, y el medio rural y conservar y valorar los valores históricos y artísticos del término municipal.

1.3.

1.3. CONTENIDO DE LAS PRESENTES NORMAS URBANISTICAS

Las condiciones a que han de ajustarse los actos que se articulan e instrumentan en las presentes Normas, se establecen en los siguientes capitulos:

- I - NORMAS GENERALES
- II - NORMAS PARA PLANES Y PROYECTOS
- III - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION
- IV - NORMAS DE ORDENACION
- V - NORMAS DE PROTECCION

Anejo nº 1 - Relación de calles con las alturas máximas permitidas.

1.4.

1.4. CLASIFICACION DEL SUELO

1. A efectos de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, el suelo del término municipal queda clasificado en:

- suelo urbano
- suelo apto para urbanizar
- suelo no urbanizable

2. Constituyen suelo urbano los terrenos así delimitados en las correspondientes hojas de Planos de ordenación, bien por estar dotadas de accesos rodados y sus correspondientes servicios de infraestructura, bien por corresponder a zonas parcialmente consolidadas por la edificación.

Estos terrenos estarán sujetos a la redacción y aprobación del Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización correspondiente en las áreas identificadas en los planos de ordenación, pudiéndose, en los demás casos, conceder licencias de edificación sin estos requisitos previos.

3. Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos que las presentes Normas Subsidiarias califican como aptos para ser urbanizados, previa redacción del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

1.5.

4. Constituyen suelo no urbanizable el resto de los terrenos del término Municipal no calificados según los apartados anteriores.



1.6.

1.5. DESARROLLO DE LAS PREVISIONES

1. Las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias se desarrollarán mediante la redacción del correspondiente planeamiento parcial, y concretamente:

- planes parciales
- estudio de detalle
- proyecto de urbanización
- planes especiales

2. Los PLANES PARCIALES desarrollarán las previsiones definidas por las Normas Subsidiarias para las áreas aptas para urbanizar.

3. Los ESTUDIOS DE DETALLE desarrollarán en suelo urbano los aspectos específicos de su competencia según artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, en base a las determinaciones de estas Normas, en suelo urbano, o, en su defecto, del Plan Parcial en suelo apto para urbanizar.

4. Los PROYECTOS DE URBANIZACION son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de las Normas Subsidiarias y en suelo apto para urbanizar la realización material de las previsiones del Plan Parcial que desarrollen.



1.7.

5. Los PLANES ESPECIALES se redactarán, sin necesidad previa de aprobación de Plan Parcial, para la protección de los sistemas de espacios libres, redes de comunicación, reforma interior del suelo urbano y cuantas finalidades -- análogas establezcan las presentes Normas Subsidiarias.



1.6. INSPECCION URBANISTICA

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos - centrales y locales a que se refiere el título sexto del T.R. de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

El alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para -- comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

1.9.

1.7. INFRACCIONES URBANISTICAS

La vulneración de las prescripciones contenidas en los Planes y Ordenanzas que desarrollen las presentes Normas Urbanísticas tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los -- responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, de conformidad con el régimen legal que a estos efectos regula el capítulo II, título VII del T.R. de la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

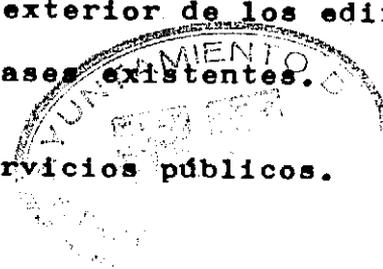


1.8. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Ninguna clase de actuación urbanística podrá iniciarse sin la previa licencia municipal. La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento, acompañada de tres ejemplares del proyecto correspondiente, avalado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo.

2. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- a. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
- f. Las parcelaciones urbanísticas.
- g. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.



1.11.

- h. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- i. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.



1.12.

1,9. COMPETENCIA PARA OTORGAR LICENCIAS

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

3. Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula de habitabilidad en los casos no exentos de ella, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado.

1. D. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA

1.10.1. Definiciones y terminología de Ordenación

1. Sector

Superficie en que se divide el territorio para su desarrollo en Planes Parciales o Especiales.

2. Polígono

Superficie definida en los Planes Parciales o Especiales - como unidad mínima de ejecución de los mismos, y salvo otro fraccionamiento con los requisitos previstos en estas Normas, de reparto de cargas a efectos de reparcelación.

3. Zona

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo a efectos de distribución de estos dentro de un sector o polígono determinado.

4. Densidad de viviendas

Número máximo de unidades de viviendas por hectárea.

1.10.2. Definiciones y terminología de Edificación

1. Alineación de calle

Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos - destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie y espacios libres.

2. Alineaciones existentes

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

3. Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los Planes Parciales y en los Planes de Alineaciones. Puede ser: Alineaciones exteriores, y alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores.- Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores.- Son las líneas que limitan el fondo de los edificios, dejando un espacio libre interior de -- parcela o manzana.

4. Altura de la edificación

Es la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte superior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera -- crujía. En calles con pendiente se hará escalonadamente en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical máximo de 3 m.

5. Altura de pisos.- Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

6. Altura libre de pisos.- Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

7. Aprovechamiento

Es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m²/m² (aprovechamiento neto), o a la de

1.15.

todo un polígono (aprovechamiento global). A efectos de medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados -- por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:

- Computarán las terrazas cerradas lateral y frontalmente.
- Las terrazas cerradas lateralmente computarán en un 50% - de su superficie.

8. Distancia entre edificaciones

Es la distancia mínima de las existentes en las fachadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto a ambas.

En el caso de que no exista un eje perpendicular entre -- las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

9. Edificación aislada

Es la situada en parcela independiente y generalmente con solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada o adosada.

10. Edificación cerrada

Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que



1.16.

en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas -- en las alineaciones en todo o en parte de la altura de forma -- que este patio sea semiabierto.

11. Edificio exclusivo

Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

12. Espacio libre

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

13. Fachada

Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación de calle, anteriormente descritas.

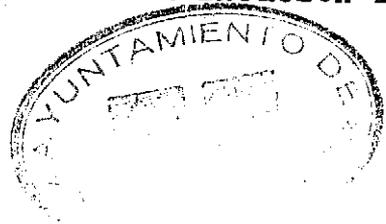
14. Fondo de edificación

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas según el caso.

Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

15. Lindes o linderos

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.



16. Línea de la edificación

Es la que delimita la superficie ocupada.

17. Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales del casco urbano o de los planes parciales o especiales, incluyendo en su ámbito los espacios para accesos, -aparcamientos y áreas de juego propios del edificio o conjunto de edificios que puedan construirse en la misma.

18. Parcela mínima

La menor superficie de parcela neta admisible a efectos -de parcelación y edificación en su caso.

19. Patio de manzana

Es el espacio libre situado por las alineaciones oficiales interiores.

20. Patio de parcela

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

21. Retranqueo de fachada

Distancia desde la alineación oficial de la cual podrán o deberán, según el caso, elevarse o situarse las construcciones o parte de ellas.



. 1.18.

22. Retranqueo interior

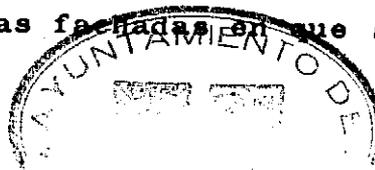
Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de parcela.

23. Solar

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso.

24. Sótanos y semisótanos

1. Se entiende por sótanos la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
3. Sin embargo, si por configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano la faja de los 10 m. de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se da esta circunstancia.



25. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres - destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas Normas, excluidas de la superficie ocupada.

26. Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

27. Superficie máxima construible

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

28. Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

29. Volumen total edificado

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a -

1.20.

cuarenta y cinco grados; y se incluyen los sótanos y semisótanos en general cualquiera que fuese su destino, buhardillas, mansardas, torres de remates, cajas de ascensores, escaleras o trasteros, cuerpos volados cerrados por tres de sus lados, según la definición de superficie edificada, así como las plantas libres, abiertas o exentas, cubiertas que no sean simples voladizos.

No serán computables a efectos de volumen los sótanos destinados única y exclusivamente a garaje y aparcamiento privado, e instalaciones en general.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN SANTIAGO-PONTONES

NORMAS URBANISTICAS

JAEN - 1984

ESTUDIO MEDEM DE INGENIERIA Y ORGANIZACION C/ JEREZ Nº 3 Tno. 4574500 MADRID-16

CAPITULO II - NORMAS PARA PLANES
Y PROYECTOS



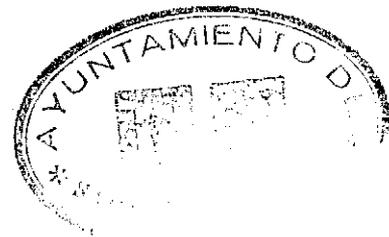
CAPITULO II - NORMAS PARA PLANES Y PROYECTOS.

2.1. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El planeamiento que desarrolla las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias es el siguiente:

- Planes Parciales
- Estudios de Detalle
- Proyectos de Urbanización
- Planes Especiales.
- Proyectos de Parcelación
- Proyectos de Edificación

La redacción y tramitación de todos ellos deberá ajustarse a lo prevenido en la Ley del Suelo, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen a continuación, y a lo establecido en el Capítulo III del Título IV del Reglamento de Planeamiento, Secciones 3ª a 7ª.



2.2.

2.2. PLANES PARCIALES

2.2.1. Redacción y tramitación

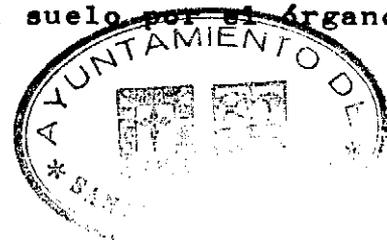
La redacción y tramitación de Planes Parciales se ajustará a lo prevenido en el capítulo 2º del Título I de la Ley del Suelo. Irán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Cuando sean de iniciativa particular, se someterán al régimen de compromisos y garantías previsto en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

2.2.2. Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de los Planes Parciales será, como mínimo, de un sector completo de los definidos en los planos de Estructuración en Sectores de estas Normas. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo. El incumplimiento de los plazos previstos en el preceptivo Plan de Etapas, dará lugar automáticamente a la revisión de la calificación del suelo por el órgano urbanístico competente.



2.3.

2.2.3. Contenido

El planeamiento contenido en el Plan Parcial deberá fundamentarse en un estudio detallado de los siguientes aspectos:

a) Medio físico:

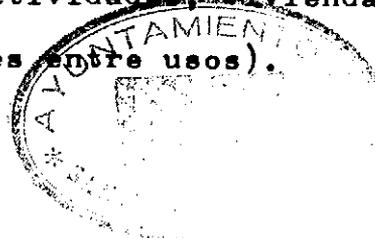
- Relieve (entorno, altimetría, hipsometría, clinometría, líneas de acceso).
- Clima (temperaturas, precipitaciones, dirección y velocidad de vientos, soleamiento).
- Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas).

b) Medio humano:

- Población y empleo (características de la población esperada).
- Actividades económicas (estructura de actividades)
- Recursos financieros (inversiones previstas).

c) Medio urbano

- Usos urbanos del suelo (actividades, vivienda, servicios y equipo, relaciones entre usos).



2.3'

- Edificaciones (emplazamiento, usos, volumen, alturas, tipologías, sistema constructivo, edad, estado, higiene, ocupación, urbanización).
- Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda-trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones).
- Equipo y servicios (administrativo, escolar, sanitario, comercial, etc., redes de servicios públicos, standars y niveles de servicio).
- Escena urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficies envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental).

d) Afecciones:

- Planes, normas, proyectos, áreas de servidumbre o protección, etc.

A partir de los datos e informaciones recogidas, se analizarán los principales factores e influencias que afectan al sitio, estableciendo el alcance de los condicionamientos naturales e infraestructurales que, junto con el programa urbano de necesidades, han de ser tenidos en cuenta para la redacción del Plan Parcial.

2.4.

Los Planes Parciales contendrán, asimismo, las determinaciones que establece el artículo 45 del citado Reglamento de Planeamiento.

Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres.

Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación en cada uno.

Los estándares urbanísticos de viales, espacios libres públicos y equipamientos, así como las condiciones de uso y volumen de la edificación permitida en los Planes Parciales, serán las que vienen señaladas en el Capítulo de "Normas de Ordenación", a través de las tipologías aplicables en cada caso.

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que les corresponda dentro del sistema viario. Las secciones mínimas serán las siguientes:



2.5.

	<u>Calzada</u>	<u>Total</u>
- Sendas o aceras para peatones	-	1 m.
- Calles de peatones:	-	4 m.
- Vías rodadas	5 m.	7 m.

En los planes parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas en el interior de las mismas, será la siguiente según los usos:

- Zonas de viviendas: 1 plaza cada vivienda
- Otros usos: A justificar

2.2.4. Documentación

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
2. Planos de información, a escala mínima 1:2.000
3. Planos de proyecto, a escalas de 1:5.000 a 1:2.000
4. Ordenanzas reguladoras
5. Plan de etapas
6. Estudio económico-financiero



2.6.

El contenido de los anteriores documentos estará sujeto a lo establecido en los artículos 58 a 64 del citado Reglamento de Planeamiento (B.O.E. de 15 y 16 de septiembre de 1978).



2.3. PLANES ESPECIALES

2.3.1. Finalidades

En desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel general.
- b) Protección o mejora del paisaje de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- c) Saneamiento de los núcleos
- d) Cualesquieras otras finalidades análogas

2.3.2. Determinaciones y documentos

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de Normas Subsidiarias, concretadas -



en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b) Estudios complementarios
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.
- e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- g) Estudio económico-financiero.



en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b) Estudios complementarios
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.
- e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- g) Estudio económico-financiero.

2.3.3. Planes Especiales de Reforma interior

1. Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:
 - a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dota-

2.9

ciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos así como - operaciones integradas de reforma interior.

2. Los que desarrollen operaciones de reforma previstas en las Normas Subsidiarias para el ensanche urbano, habrán de ajustarse a las determinaciones previstas por las citadas Normas para cada uno de los sectores delimitados.
3. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en la Norma Subsidiaria, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquella, - lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con la estructura general del núcleo y la incidencia sobre el mismo.
4. Deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales, y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a -- efecto y la adopción de las medidas precisas que garanti-- cen la defensa de los intereses de la población afecta-- da.

2.10.

5. Los Planes Especiales de reforma interior, se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en los que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines; a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 de este Reglamento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma o corresponder a corrección de déficits de equipamientos previstos y establecidos por las Normas Subsidiarias, incorporarán la previsión de obras a realizar; determinarán igualmente el sistema de actuación aplicable cuando la naturaleza de aquellas obras requiera su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad o unidades de actuación. También se expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.



2.11.

2.4. ESTUDIOS DE DETALLE**2.4.1. Objeto**

Los Estudios de Detalle se formularán con las siguientes finalidades:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por las presentes Normas Subsidiarias, o reajustar y adoptar las previstas.
- b) Adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales para el suelo apto para urbanizar y previamente a los Proyectos de Urbanización, cuando se considere oportuno.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las presentes Normas Subsidiarias, en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en el suelo apto para urbanizar y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.



2.12.

2.4.2. Ambito

El ámbito de los Estudios de Detalle se extenderá a -- una unidad urbanística completa, entendiéndose por tal:

a) los polígonos previstos a tal efecto por las presentes Normas Subsidiarias en suelo urbano, y por los Planes Parciales que las desarrollen en el suelo apto para urbanizar;

b) la agrupación de polígonos, en número razonado por criterios de planeamiento.

2.4.3. Contenido

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la -- procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan Parcial, o en las Normas si se trata de suelo urbano, y las que se obtienen en el Estudio de Detalle.



2.13.

3. Planos a escala adecuada, y como mínimo 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y en relación con la anteriormente existente.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales de las presentes Normas o de los Planes Parciales que las desarrollen, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2.4.4. Redacción y tramitación

La redacción y tramitación de los Estudios de Detalle se ajustará a lo prevenido en el Capítulo 2º del Título I de la Ley del Suelo, e irán suscritos por técnico competente. Su aprobación corresponderá a la Corporación Municipal, que dará cuenta de la misma a la Comisión Provincial de Urbanismo.



2.14.

2.5. PROYECTOS DE URBANIZACION

2.5.1. Objeto y ámbito

Los proyectos de urbanización tendrán por objeto la -- preparación de suelo no urbanizado, como desarrollo de los planes parciales o, en su caso, de estas Normas Subsidiarias cuando no sea preceptiva la redacción de Plan Parcial y el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización corres-- pondiente. El ámbito de aplicación será el mismo que se ha definido para los Estudios de Detalle.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización pa-- ra la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

Los Proyectos de Urbanización constituirán en todo ca-- so instrumentos para el desarrollo de todas las determina-- ciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras -- análogas.

2.5.2. Documentos

Los proyectos de urbanización comprenderán los si-- guientes documentos:



2.15.

1. Memoria descriptiva de las características de las -
obras.
2. Planos de información y de situación en relación con
el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle
4. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones eco
nómico-administrativas de las obras y servicios.
5. Mediciones
6. Cuadros de precios descompuestos
7. Presupuesto

La redacción del pliego de condiciones económico-facul
tativas no será necesaria cuando las obras se ejecuten por
el sistema de compensación en terrenos de un solo propieta-
rio.

2.5.3. Redacción y tramitación

En su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el Ca-
pítulo 2º del Título I de la Ley del Suelo.



2.16.

Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial, y su redacción será obligatoria para el desarrollo de todos los polígonos de extensión del casco urbano.

2.5.4. Condiciones y Garantías

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

2.5.5. Contenido

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado
- Red de distribución de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Jardinería en el sistema de espacios libres



2.17.

2. Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

2.5.6. Descripciones técnicas

El desarrollo del proyecto de los servicios mencionados se ajustará a los extremos siguientes:

- a) Abastecimiento de agua: En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanismo, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- 1.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- 2.- Agua para riego, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

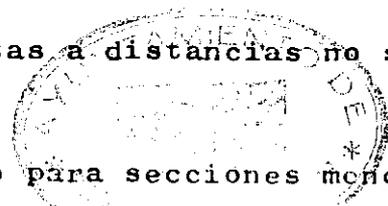
2.18.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

b) Evacuación de residuales y pluviales: Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc. deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

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

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros y de un metro cúbico como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,50 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.



2.19.

- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de -- uso público.

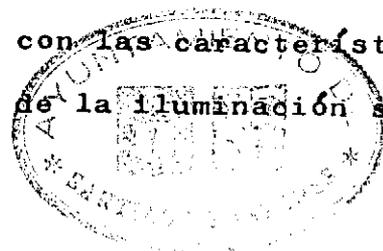
c) Suministro de Energía Eléctrica: El cálculo de las re-- des de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cál-- culo de las redes, se aplicarán para la fijación de las poten-- cias de paso los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre te-- rrenos de propiedad y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

d) Alumbrado público: El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudada-- na sin deteriorar la estética urbana e incluso, potenciándola -- siempre que sea posible.

Sus componentes visibles armonizarán con las característi-- cas urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación sa-- tisfará los objetivos visuales deseados,

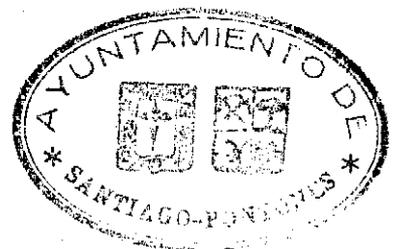


2.20.

e) Pavimentación: Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado, adoquinado o encachado, pudiendo no resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

f) Plantaciones: El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos -- objeto de urbanización.



2.21.

Se cumplirán los siguientes condicionamientos mínimos:

1. Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres -- ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público.
2. En la elección de las especies de jardín se procurará -- que sean adecuadas al clima del lugar evitándose el empleo de especies que, por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en la conservación de los mismos.
3. En la constitución del jardín se incluirán, además de -- los elementos vivos, los complementos del mismo que se estimen necesarios tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación -- así como cuantas construcciones sean precisas para el -- adecuado funcionamiento del mismo.
4. En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento.



2.22.

2.5.7. Ejecución y recepción de obras

Al iniciarse la ejecución de las obras que constituyen el proyecto o proyectos de urbanización, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento competente esta circunstancia.

Durante el plazo de ejecución, el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, podrá inspeccionar las obras que se están ejecutando, a cuyo objeto deberá prestárseles la asistencia precisa para la efectividad de aquéllas.

Terminadas las obras, se pondrá también en conocimiento del Ayuntamiento respectivo la ejecución total de las mismas, acompañándose certificación expedida por el técnico -- competente bajo cuya dirección se hayan ejecutado, de la -- que resulte que aquéllas se ajustan íntegramente al proyecto inicialmente aprobado.

Se entenderán recibidas provisionalmente las obras si transcurrieran 30 días desde que se hubiera anunciado la -- terminación de la obra y, denunciada la mora, pasaran dos -- meses más desde la fecha de entrada del escrito de denuncia en el Registro General del Ayuntamiento, sin mediar resolución expresa.

Se entenderán recibidas definitivamente si, igualmente, transcurrieran 30 días desde la fecha de finalización del --



2.23.

período de garantía y, denunciada la mora, pasasen dos meses sin mediar resolución expresa desde la entrada del escrito de denuncia en el Registro General del Ayuntamiento.

El plazo de garantía será de un año a partir del día - en que se entienda hecha la recepción provisional.

Durante dicho plazo, cuidará el promotor de la urbanización de la conservación y buen estado de la obra.

Los informes de los servicios técnicos que sean disconformes con las obras ejecutadas, deberán expresar las circunstancias que impidan la recepción sin que puedan añadirse -- posteriormente otras causas no manifestadas en informes precedentes.



2.24.

2.6. PROYECTOS DE PARCELACION

2.6.1. Objeto y tramitación

Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la Ordenación.

Los proyectos de parcelación constituirán desarrollo de los Planes Parciales, o de estas Normas Subsidiarias cuando no fuera preceptiva la redacción de Plan Parcial, y se ajustarán a las siguientes determinaciones:

a) Cuando se redactaren en desarrollo de las Normas Subsidiarias, en aquellos polígonos en que no fuera necesario la tramitación de Plan Parcial, su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el Título II de la Ley del Suelo, conforme a lo que establecen los artículos 94, 95 y 96 de la dicha Ley.

b) Cuando se redactaren para el desarrollo de Planes Parciales en los que no se lleva a efecto el replanteo de volúmenes edificables, estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo.

Los proyectos de parcelación irán suscritos por técnico competente y con visado colegial.



2.25.

Las parcelas resultantes de la división del suelo ordenado no podrán ser inferiores a la parcela mínima que se fijó para cada uso o zona.

2.6.2. Contenido

Los proyectos de parcelación constarán, como mínimo de

- Memoria y planos justificativos de que se respetan los criterios y demás determinaciones del Plan Parcial de estas Normas Subsidiarias.
- Relación de parcelas con sus superficies.
- Cédulas urbanísticas de todas las parcelas, de acuerdo con los artículos 96 y 93 de la Ley del Suelo.

2.7. PROYECTOS DE REPARCELACION

2.7.1. Definición

Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficiarios y cargas de la ordenación urbanística.

2.7.2. Objeto

La reparcelación tiene por objeto:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

2.27

- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación, sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por el Plan.
- d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística.

Cualesquiera de estas finalidades justifica por si sola la reparcelación, aunque no concurren las otras.

La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

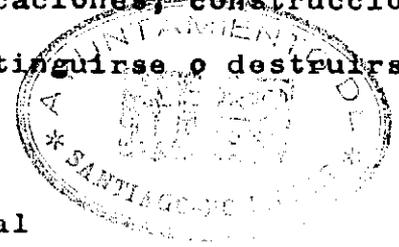
2.7.3. Contenido

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto que deberá constar de los siguientes documentos:

- a) Memoria, cuyo contenido deberá referirse a:
 - Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.

2.28

- Descripción de la unidad reparcelable.
 - Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
 - Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
 - Criterios de adjudicación
 - Criterios de valoración de los edificios y demás -- elementos que deban destruirse y de las cargas y -- gastos que correspondan a los adjudicatarios.
 - Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.
- b) Relación de propietarios o interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes - con expresión del aprovechamiento urbanístico que a - cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- e) Cuenta de liquidación provisional



2.29.

f) Planos

f.1. Plano de situación y relación con la ciudad
(E: 1:2.000).

f.2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, -- linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno --
(E: 1.500).

f.3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute (E: 1.500).



2.30.

2.8. PROYECTOS DE EDIFICACION

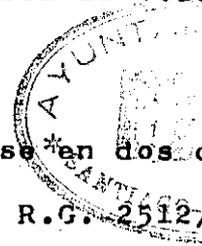
2.8.1. Finalidad y competencia

Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la de terminación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas Urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

2.8.2. Documentación

1. La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalación proyectadas. En anejo a la Memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.
2. La documentación podrá presentarse en dos documentos, de acuerdo con lo previsto en el R.G. 2512/1977 de 17 de Junio:



2.31.

a) Proyecto básico, conteniendo:

- Memoria descriptiva de las características generales - de la obra y justificativas de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las Normas que le sean aplicable, con el contenido suficiente para solicitar una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.
- Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.
- Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, - oficio o tecnología.

b) Proyecto de ejecución, conteniendo:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios
- Planos de cimentación y estructura; plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares,
- Estado de mediciones
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.



2.32.

3. Si por parte del proyectista o el promotor se fusionaran en uno solo ambos proyectos, se presentaría bajo la denominación de "Proyecto básico y de ejecución" incluyendo en el mismo todos los aspectos y detalles exigidos para cada proyecto por separado.

2.33.

2.8.3. Clasificación de las obras

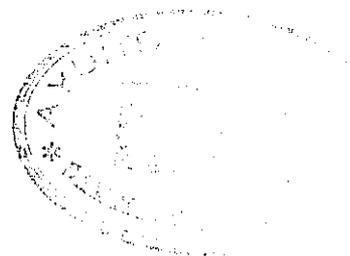
Las obras se clasificarán, a todos los efectos, en las categorías siguientes:

- 1ª. Obras de mayor responsabilidad
- 2ª. Obras de mediana importancia
- 3ª. Obras sencillas o de reparación

Se conceptuarán como obras de mayor responsabilidad las de nueva construcción o reforma de edificios.

Se conceptuarán como obras de mediana importancia las -- obras menores de decoración de fachadas o interiores, las --- obras derivadas de la conservación de los edificios, los de--- rribos, apeos y apertura de pozos.

Se conceptuarán obras sencillas las construcciones provi sionales, las de renovación de porciones deterioradas y todas las demás no comprendidas en las dos anteriores.



2.34.

2.8.4. Urbanización

La urbanización y servicios que afecten a cada parcela, deberán realizarse paralelamente a la construcción de la misma debiendo quedar terminados para toda la parcela, antes de la puesta en uso de la edificación correspondiente.

La superficie sobrante a la edificación, y que no vaya a ser dedicada a juegos infantiles, aparcamiento y viales, deberá ser repoblada y ajardinada hasta los límites de la parcela.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN SANTIAGO - PONTONES

NORMAS URBANISTICAS

JAEN. - 1984

ESTUDIO MEDEM DE INGENIERIA Y ORGANIZACION C/JEREZ Nº3 Tno. 4574500 MADRID-16

CAPITULO III- NORMAS GENERALES DE
LA EDIFICACION



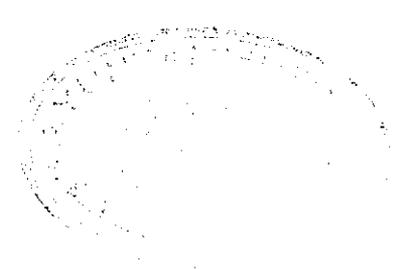
CAPITULO III - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

3.1. OBJETO

El desarrollo de las condiciones generales de la edificación se contempla en las presentes Normas bajo sus aspectos de:

- Condiciones generales de volumen e higiénicas
- Condiciones generales de uso
- Condiciones generales estéticas
- Condiciones generales de tramitación

En apartados sucesivos se establecen las condiciones - aquí mencionadas.



3.2.

3.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS3.2.1. Disposiciones generales

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

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

3. En las zonas en que se fijan retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos y aparcamientos -- subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su plantación y conservación será a cargo de los propietarios.

4. Con independencia de lo establecido en las Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central.

5. Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, aparte de aquellas que se establezcan en los Planes Parciales o equivalentes.

3.3.

6. Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación tipo shunt, para cuartos de baño, aseos, despensas y escaleras. Tales conductos se encontrarán comunicados con el exterior por su parte superior e inferior.

7. Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios hasta tres plantas. La iluminación será cenital, mediante linternas o claraboyas, con una superficie mínima de dos tercios de la superficie de caja de escaleras. El ancho mínimo de los tiros será de un metro.

3.2.2. Tipologías edificatorias

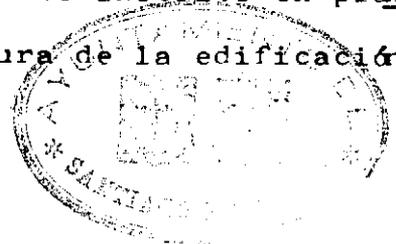
1. Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

a) Edificación en manzana cerrada densa (MD)

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos y disponiendo normalmente de pequeños patios interiores con fines de iluminación y ventilación.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta no será menor de 1/4 de la altura de la edificación y siempre igual o mayor de 3 m.



3.4.

- Fondo máximo de la edificación: doce metros en viviendas y oficinas y veinte metros en bajos comerciales.

b) Edificación en manzana cerrada con patio de parcela
(MP)

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o -- fachada y se define la alineación interior por la existencia de un fondo máximo, formándose un patio interior de parcela.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- Patio mínimo: Ocupará el 30% de la parcela neta.
- Fondo máximo de la edificación: doce metros en viviendas y oficinas y veinte metros en bajos comerciales.

c) Edificación en manzana cerrada con patio de manzana
(MM)

Es aquella que ocupando todo el frente en la alineación de la calle, tiene su fachada posterior paralela a esta alineación y retranqueada en toda su longitud respecto al testero de la parcela, formándose entre las edificaciones un patio, que podrá ser público o mancomunado al cual se podrán abrir viviendas que puedan tener la calificación de exteriores. Este patio nunca podrá ser cerrado totalmente y habrá de tener comunicación directa a calles mediante aperturas



3.5.

toda la altura de la edificación con un ancho mínimo de 6 metros o bien mediante pasadizos al nivel de calles con un ancho de 5 m y altura igual a la de los locales comerciales, procurando evitar el efecto de embudo. Como mínimo tendrá dos accesos.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- Su forma y dimensión permitirá ubicar en su planta, sobre un plano horizontal, una circunferencia de 16 m. de diámetro.
- El patio de manzana deberá ser tratado en forma adecuada a su destino como espacio de estancia y reposo de adultos y de juego de niños de 1 a 5 años. El 50% de su superficie se acondicionará para ajardinamiento y plantación.

3.6.

d) Edificación en bloques abiertos (AB)

Es aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente de planta rectangular, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados, - respecto de los linderos interiores de la parcela. No tendrá patios interiores y sus limitaciones serán:

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela y, al eje de la calle será igual o mayor que $1/3$ de su altura, con mínimo de 5,00 m. y limitada siempre por las alineaciones en el lado de la calle. Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que se proponga y apruebe una ordenación de volúmenes, con su correspondiente parcelación, para una manzana completa.
- la distancia entre bloques de una misma parcela será igual o mayor que la mayor de las alturas respectivas; cuando los parámetros enfrentados sean muros ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 50%. El mínimo siempre será de 5,00 m. La parte de la edificación situada bajo rasante podrá no guardar estas separaciones e incluso ser común para dos o más bloques.

3.7.

- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a 4:1, con la primera dimensión no mayor de 60 m.

e) Edificación mixta (MX)

Se define como una combinación de los tipos a) o b) en planta baja y primera, con el d) en las plantas superiores. Tendrá las limitaciones señaladas respectivamente para cada uno de los tipos que la componen.

f) Edificación unifamiliar aislada (AU)

Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar, tendrá las siguientes limitaciones:

- Altura máxima: 2 plantas
- Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura, con mínimo de 3,00 m.
- En caso de adosarse a un lindero para formar tipos duplex se exigirá compromiso notarial con el colindante para que proceda en la misma forma.

g) Edificación adosada (AD)

Es aquella que queda unida a las colindantes por sus medianerías, cubriendo la totalidad o parte de los paramentos de éstas.

3.8.

k) Edificación industrial (I)

Se define como edificación baja exenta, del tipo de nave usual en las instalaciones industriales. Tendrá la siguiente limitación:

- Deberá estar separada de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle en una distancia no menor de su altura, con mínimo de 5,00 m.

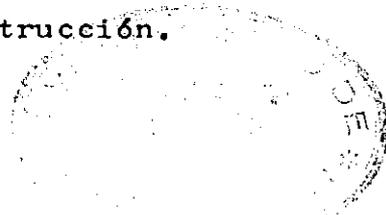
3.2.3. Alturas máximas de la edificación

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

1. Alturas en función del ancho de calle

a) En aquellas zonas en que la escala de alturas se señale en relación con el ancho de las calles, éste será el correspondiente a las alineaciones oficiales.

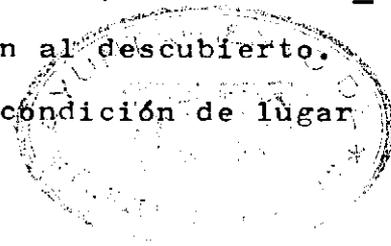
b) Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 metros. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.



3.9.

c) En el número de plantas se incluirán los sótanos y - semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, - maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores y centros de transformación. Cuando el paramento inferior -- del forjado de techo del semisótano se encuentra a una altura igual o superior a 1,90 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación, se incluirán también cualquiera que sea su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con sopor tales.

d) En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones. Cuando no exista alineación interior se podrá continuar con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho como si existiera tal alineación, con un fondo de 15 metros. A partir de este fondo habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratar como fachada los paramentos que quedan al descubierto. En aquellos en que la aplicación de esta condición de lugar



3.10.

a soluciones no constructivas, se puede admitir la edificación con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, en otra forma, sin que sobrepase el volumen conseguido con la aplicación estricta de esta condición.

e) En las casas con fachadas opuestas a calles de diferente ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

f) En las casas con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluye.

g) Profundidad máxima en que se conserva la altura de las edificaciones: En todos los casos la altura fijada para un ancho de calle o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles. La profundidad máxima edificable no podrá ser mayor de 25 metros, incluso en planta baja.

h) En ningún caso el retrancueo voluntario de la alineación oficial podrá suponer aumento de la altura fijada por el ancho de calle entre alineaciones oficiales.

3.11.

1) Casos mixtos. Se resolverán combinando la aplicación de los casos anteriores.

2. Alturas en edificios adosados exentos que no configuren en edificación cerrada

La altura máxima debe cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

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

3. Construcciones permitidas por encima de la altura

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en uno u otro caso sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, de manzanas no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida. No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente.



3.12.

4. Paramentos al descubierto

Todos los paramentos que den a espacios públicos o patios de manzanas deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

3.2.4. Alturas mínimas de las edificaciones

Se permitirán diferencias de una planta respecto a las máximas permitidas.

3.2.5. Alturas de las plantas

Se limitan las alturas máximas y mínimas de las plantas en los siguientes valores.

PLANTAS	ALTURAS	
	Máximas	Mínimas
Aparcamiento en sótanos.	3 m.	2,20 m.
Baja	4,50 m.	3,00 m.
Restantes	3,50 m.	2,50 m.

3.13.

3.2.6. Sótanos y semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

3. El plano de pavimento, en cualquier punto, del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas o bien tres cuando dos de ellas por lo menos, se destinen a aparcamientos y, en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilice para almacenamiento o usos peligrosos.

3.2.7. Entreplantas

1. En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local.

2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

3.14.

3.2.8. Edificabilidad

1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por la absoluta en cifra total de metros cúbicos, por la de metros cuadrados edificadas, suma de todas las plantas; por la relativa en metros cúbicos o en metros cuadrados edificadas suma de todas las plantas por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.

2. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; las terrazas cerradas por sus dos costados, los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores y centros de transformación. Cuando el paramento inferior del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,90 metros, del terreno en contacto con la edificación, se incluirá, también, cualquiera que sea uso.

3. No se computarán, a efectos de edificabilidad, las construcciones por debajo de la rasante de la acera o terreno

3.15.

cuando los locales se destinen exclusivamente a instalaciones mecánicas que no exijan el trabajo o estancia de personas, necesarias para el funcionamiento de los Servicios Públicos. Tampoco serán computables los soportales y la parte diáfana de la edificación a la rasante del terreno en contacto con -- las fachadas exteriores, libre de acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura, que se regulan en el apartado 5.1.6.

4. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable", entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

5. En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará "edificabilidad de manzana".

6. La edificabilidad bruta se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a cada actuación global.

3.2.9. Cuerpos volados sobre espacios públicos

1. Altura sobre rasante

Se permitirán cuerpos volados cuando estén a una altura mayor de 3,00 metros medida desde el nivel de la rasante - en la parte más alta de la rasante en cada fachada.

3.16

2. Vuelo máximo

El vuelo máximo permitido y sus condiciones morfológicas serán las que alcancen el mayor número de edificios comprendidos en el tramo de manzana en que está enclavado el solar con un máximo de 1,10 m. y menos de la décima parte del ancho asignado a la calle.

3. Separación de las medianerías

Una distancia igual al vuelo.

4. Portadas, escaparates y vitrinas

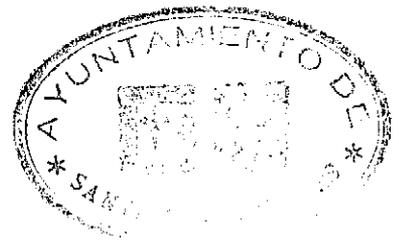
Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales o análogos, como en los huecos de portal sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial de calle 0,15 m.

5. Muestras

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas.

6. Banderines

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones.



3.17.

3.2.10. Condiciones de vivienda

1. No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos.
2. No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que tengan como mínimo un paramento de 7 m. de anchura de la sala de estar con hueco que de frente a una calle, plaza o patio abierto a fachada o a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:
 - a) Que el diámetro sea superior a 16 m.
 - b) Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

3.2.11. Patios

La altura de los patios cerrados o abiertos se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilan a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

En el interior de la circunferencia inscrita en el patio no se podrán introducir ni fregaderos, ni tendederos ni terrazas, aunque sean abiertos.

1. De manzana

Comprenderán el espacio que resulte al ~~caracterizar~~ todo el perímetro de las manzanas en la profundidad máxima de 12m.



3.18.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras - si sus dimensiones no cumplen las condiciones mínimas de patio de parcela.

2. De parcela

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea - mayor o igual que un cuarto de la altura del parámetro más - alto que lo encuadre. Con un mínimo de 3 metros de diámetro.

3. A fachada

Se permitirá siempre que el edificio resultante no aumente el volumen edificable total que resultaría al realizar un edificio sin patio a fachada y siempre que no deje medianerías al descubierto.

No tendrá consideración de patio abierto a fachada - aquellos retranqueos cuya profundidad, media normalmente al patio de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

En los patios abiertos a fachada la longitud L del frente abierto no será inferior a $1/4$ de la altura del patio, -- con un mínimo de 6 metros. La profundidad será como máximo - igual a vez y media al frente abierto a fachada.

3.19.

4. Mancomunados

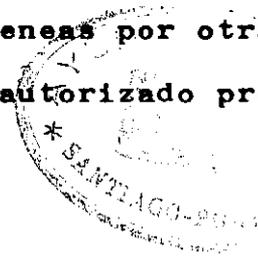
Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios, pudiendo hacerse mancomunadamente entre los patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia.

3.2.12. Chimeneas de ventilación

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basura y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa, como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas con altura superior a nueve metros habrán de tener comunicación interior con el exterior o patios con una sección mínima de 0,10 metros.

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



3.20.

3.2.13. Condiciones de iluminación

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, -- siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

3.2.14. Portales

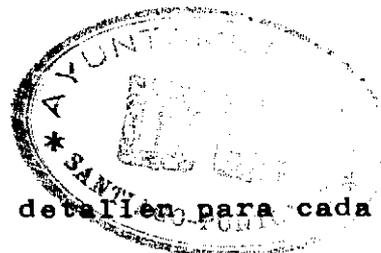
1. El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,50 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3. En los edificios en los que se prevé la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

3.2.15. Escaleras

1. Salvo las excepciones que se detallan para cada uso,



3.21.

las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

2. En las edificaciones hasta tres plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.

3. En edificios de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

4. Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

3.22.

5. El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros en los edificios de más de cuatro plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de un metro.

6. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados.

3.2.16. Entrantes, salientes y vuelos

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

2. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación interior, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

3. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiera.

3.2.17. Cuerpos volados cerrados

1. El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de un metro, salvo lo que se especifique en las Normas Particulares de cada zona o sector.

3.23.

2. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior de 0,60 metros. Podrá adosarse a la medianería cuanto exista acuerdo con los colindantes.

3. La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros.

3.2. 18. Marquesinas

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbelado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será tal que no se supere en ningún punto la cota correspondiente al suelo de la planta inmediatamente superior.

3.2. 19. Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

3.2. 20. Aislamientos

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, - contra el fuego y acústico.

3.24.

2. Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en las Normas de las Recomendaciones I.S.O. (Organización Internacional de Normalización), cuya correspondencia en las Normas UNE está reflejada en la 23093.

3.2. 21. Agua

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima correspondiente a 200 litros diarios por cada habitante.

3.2. 22. Energía eléctrica

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, éstos no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones, previo acuerdo municipal.

3.2. 23. Red de desagües

Las aguas pluviales y las negras procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas conforme señalen las disposiciones vigentes.

3.25.

3.2. 24. Aparatos elevadores

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 10,50 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

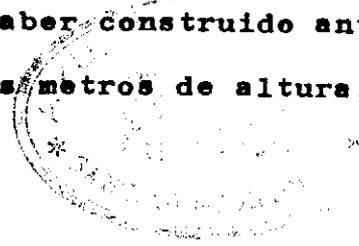
El número de elevadores será, al menos, de uno por cada treinta viviendas o fracción.

3.2.25. Andamiajes

La construcción de los andamios y medios auxiliares de todo género se harán bajo la dirección de los facultativos que se encuentran al frente de las obras. Se solicitará y obtendrá del Sr. Alcalde la debida autorización para ser instalados, adoptándose para la seguridad de los obreros y transeúntes las debidas precauciones, debiendo ajustarse totalmente a la legislación vigente sobre la materia.

3.2.26. Vallado de obras y derribo

No se practicará ninguna obra de nueva planta o de reforma de fachada ni de derribo, sin haber construido antes una valla o cerca de precaución de dos metros de altura, de



3.26.

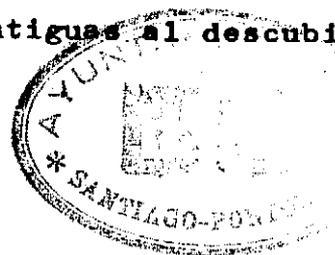
madera, ladrillo u otro material y a la distancia máxima de dos metros sin rebasar la línea de bordillo de la acera.

Si por circunstancias especiales el establecimiento de la valla impidiera mucho el tránsito de peatones, se fijarán las características de la valla por el Sr. Arquitecto Municipal, o técnico autorizado, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja y continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio volado, o con piso cuadrado de tablones u otro material resistente que impida la caída de herramientas, medios auxiliares o cualquier otro elemento.

La concesión de vallas se entiende siempre de carácter provisional, en tanto dure la obra. Cuando transcurra un mes sin dar comienzo las obras o se mantengan interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, adoptando con cargo del propietario las medidas o precauciones de seguridad que sean procedentes.

3.2.27. Obras de conservación de edificios

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto,



3.27.

aunque no sean visibles no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga - la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutare dicha orden - en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la - ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.2.28. Zonas libres delante de las construcciones

En las zonas libres delante de las edificaciones, así como en los patios abiertos a fachada, la longitud del frente abierto, no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de tres metros.

3.28.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto cuando el patio dé dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto a fachada cuando el patio dé otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

3.29.

3.3. CONDICIONES DE USO**3.3.1. Clasificación**

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- 1) USO DE VIVIENDA
- 2) USO DE COMERCIO, ALMACENES Y OFICINAS
- 3) USO DE INDUSTRIA
- 4) USO DE PUBLICO

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones:

1) Uso de vivienda

Se divide en dos categorías:

- C* 1. Vivienda unifamiliar definida como aquella que tiene acceso independiente, y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
- C* 2. Vivienda multifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

3.30.

2) Uso de comercio, almacenes y oficinas

Se establecen dos situaciones:

S^o 1^o. En edificios de viviendas

S^o 2^o. En naves o edificios independientes

3) Uso de industria

Las actividades se clasifican en las siguientes categorías:

C^o 1. Actividades sin molestia para la vivienda; son -- aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios -- de mantenimiento ni de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta, o en patio de manzana.
- Anejos a la vivienda unifamiliar.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

3.31.

C^o 2. Actividades compatibles con la vivienda; son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos hasta 50 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda multifamiliar en planta baja, semisótano, sótano, o en patio de manzana.

- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

C^o 3. Actividades incompatibles con la vivienda; son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar



3.32

de trabajo. Garajes públicos hasta 100 coches, --
con servicio de mantenimiento y de carburantes has
ta 5.000 litros con depósito subterráneo.

Situaciones permitidas:

- Edificio exclusivo e independiente con fachada a la -
calle, y rodeado de espacios libres.

Cº 4. Actividades molestas, inadmisibles en colindancia
con la vivienda; corresponde todas las actividades
en general, sin limitaciones de superficie, poten
cia ni características industriales con exclusión
de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitién
dose las excepciones contempladas en los Artícu--
los 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/
1961.

Situaciones permitidas:

- En manzanas o zonas industriales.
- En suelo no urbanizable bajo las condiciones de apro
vechamiento fijadas en estas Normas.



3.33.

4) Uso público

Se permite en general dentro del suelo urbano delimitado y en cualquier situación.

C# 1.- Administrativo

C# 2.- Cultural

C# 3.- Religioso

C# 4.- Asistencial

C# 5.- Hotelero

C# 6.- Espectáculos

C# 7.- De relación

C# 8.- Deportivo

3.3.2. Condiciones.3.3.2.1. Vivienda.

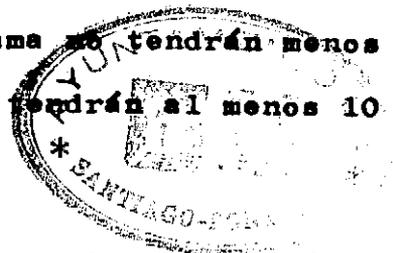
1. No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior, y se comprenderá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas, e dos dormitorios de una cama, un retrete y ducha.

3. Dimensiones:

a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.

b) El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 12 metros cuadrados.



3.34.

- c) La cocina tendrá al menos 6 metros cuadrados.
- d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 metros cuadrados.
- e) El retrete con ducha habrá de tener 1,50 metros cuadrados como mínimo. El retrete sin ducha, 1 metro cuadrado.
- f) La anchura mínima de pasillos será de 0,90 metros, - salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo, 1,10 metros.

4. Cocinas:

- Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de pase entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas. Dispondrán al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independientes del hueco de luz y ventilación.

5. Escaleras:

- Deberán cumplir las condiciones establecidas en el apartado 3.2.15. del presente documento.

6. Aparatos Elevadores:

- Deberán cumplir las condiciones establecidas en el apartado 3.2.24. del presente documento.

3.35.

3.3.2.2. Comercio y oficinas.**1. Locales comerciales**

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general, y en cada caso, las de carácter específico que les corresponda.

Son condiciones de carácter general:

1º. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados, y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2º. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3º. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera, ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4º. La altura de los locales comerciales será la que se especifique en las condiciones de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre

3.36.

mínima de 2,70 metros, y de 3 metros respectivamente.

5ª. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

6ª. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados, se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios, no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

7ª. En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

8ª. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación, de-

3.37.

berán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales - exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los - proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y - acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias, a no -- funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9º. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

10º. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales, que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Ordenan-



3.38.

za Municipal sobre la materia.

11º. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario, y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

12º. En edificios exclusivos o mixtos con usos distintos a vivienda, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasan los 1.000 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínima del 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.

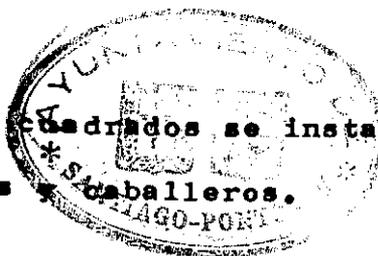
2. Locales de oficinas.

Se establecen las siguientes condiciones generales:

1º. Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios:

- Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. -
Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

--A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia, para señoras y caballeros.



3.39.

- Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

2º La luz y ventilación de los locales y oficinas, podrá ser natural y artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total, no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local:

3º Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

3.40.

4º Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

5º Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

6º En edificios de oficinas, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

3.3.2.3. Industria y almacenes

1. Actividades permitidas:

- Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo.

2. Dimensiones y Condiciones de los Locales:

- La superficie que ocupa una industria, viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de -

3.41.

las oficinas, zonas de exposición y venta si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

- Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie -- por cada uno de ellos de 5 metros cuadrados y un volumen de 20 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijarán por los Servicios Médicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo -- clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

3. Aseos:

- Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha --

3.42.

per cada grupo de 20 obreros o fracción.

4. Escaleras:

- Las de circulación general, cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de 1 metro.

5. Construcción:

- Todos los paramentos interiores, así como, los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

6. Energía Eléctrica:

a) Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

b) La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en Caballos de Vapor (CV). No

3.43.

se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a $1/3$ CV, cuando el número de estas máquinas no exceda de 4; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo taller coexistan varias epígrafes, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán a las de su correspondiente epígrafe.

c) Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

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

e) La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

f) No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de

3.44

producción de acetileno empleados en las instalaciones de --
soldadura oxiacetilénica.

7. Evacuación:

a) Si las aguas residuales no reunieran a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, ha---brán de ser sometidas a depuraciones por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala - el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalu---bres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes - sobre la materia.

b) Si los residuos que produzca cualquier industria por sus características, no pueden ser recogidas por el Servicio de Limpiezas domiciliario, deberán ser trasladados directa---mente al vertedero por cuenta del titular de la Actividad.

c) La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc, que se haga al interior, se dotará de instalaciones adecua---das y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia.

8. Instalaciones contra Incendios:

- Para la prevención y extinción de incendios, se dis--

3.45.

pondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles--- que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y caracte-- rísticas de la actividad, determine el Servicio Municipal -- contra Incendios.

9. Tratamiento previo de las aguas industriales:

En las industrias, que superen el índice 2 en el tipo - de contaminación "c" (aguas residuales) del Anexo nº 1 del - presente documento, los efluentes industriales, antes de su vertido a la red de alcantarillado, deberán ser tratados has ta alcanzar las siguientes características:

- El efluente estará neutralizado teniendo un PH com-- prendido entre 5,5 y 8,5.

- De manera excepcional y cuando la neutralización se - haga con cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

- El efluente tendrá una temperatura inferior o igual - a 30º C,

- No contendrá residuos de compuestos cíclicos hidróxi- dos o de sus derivados halógenos (Fenoles o sus derivados).

- El efluente no contendrá ningún producto susceptible de producir directa o indirectamente, después de la mezcla --

3.46.

con otros efluentes, gas o vapores tóxicos.

- Los efluentes cargados de materias inertes (arenas o residuos de carbón, por ejemplo) deberán ser objeto de una decantación más o menos prolongada, según proporción y tamaño.

- Las aguas residuales que contengan productos ligeros, no miscibles con el agua, tales como aceites o grasa, serán tratados hasta conseguir la separación de las mismas. La separación será particularmente cuidada en el caso de hidrocarburos inflamables, para prevenir todo riesgo de accidentes graves en el vertido.

- Las aguas que contengan sales susceptibles de atacar las obras de fábrica, o las que por su naturaleza tienden a provocar la formación de gases tóxicos, las que contengan sustancias desfavorables para el rendimiento de los decantadores o compuestos bactericidas susceptibles de alterar el funcionamiento de las instalaciones biológicas de tratamiento (sales de hierro, cromo, cobre, níquel, compuestos de cianuro, afluentes de la fabricación de antibióticos o sustancias radioactivas) serán objeto de un pretratamiento más o menos complejo para eliminar las causas de su contaminación.

- Los efluentes putrescibles procedentes de industrias alimenticias o varias, de características comparables a las de uso de origen doméstico, pueden ser admitidas en el tratamiento general.

3.47.

Sin embargo, para evitar la formación de fermentaciones sépticas en el seno de los emisarios o alcantarillas, sobre todo cuando la distancia a la estación depuradora sea grande, podrán rechazarse los efluentes que contengan más de un gramo de materias en suspensión, de todas las naturalezas, por litro o que presente una demanda bioquímica de oxígeno superior a 400 mg/l, o que tengan una cantidad de nitrógeno (expresada en NH_4) superior a 200 mg/l.

Los locales destinados a talleres artesanos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, en cuanto le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1ª. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2ª. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

3ª. Deberán tener ventilación natural o forzada.

4ª. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

3.3.2.4. Uso público o semipúblico

Categoría 1ª: Administrativo



3.48.

Los locales cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Categoría 2ª: Cultural.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones - vigentes y, en su caso, las de oficinas que le fueren de aplicación.

Categoría 3ª: Religioso

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones - vigentes.

Categoría 4ª: Asistencial.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones - vigentes y, en su caso las del uso hotelero que le fueren de aplicación.

Categoría 5ª: Hotelero

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.



3.49:

Categoría 6ª: Espectáculos

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

Categoría 7ª: De relación

Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

Categoría 8ª: Deportivo

Cumplirán las condiciones que establezcan las disposiciones vigentes en la materia.



3.50.

3.4. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

1. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente.

3. A efectos de conservación de la estética de la ciudad, serán de cuenta del dueño de la casa más elevada conservar los muros que aparezcan sobre la casa o casas contiguas existentes, dando a los muros de medianería un tratamiento de fachada. Asimismo serán objeto de tratamiento estético -- los depósitos de agua o aljibes en las terrazas de las viviendas, ocultándolos cuanto esto sea posible.

4. A los efectos de aplicación de las condiciones estéticas, se distinguen los siguientes ámbitos:

3.51

- a) Zonas o edificios de carácter histórico-artístico
- b) Zonas o edificios de carácter típico o pintoresco
- c) Zonas de nueva ordenación
- d) Areas o elementos de interés paisajístico

En relación con la intensidad de los valores a conservar o crear, en cada zona o sector, se establecen tres grados de tratamiento:

- a) Composición rígida, con arreglo a Proyectos o Instrucciones.
- b) Protección del Carácter: con obligación de adoptar módulos, elementos o invariantes arquitectónicos, materiales, coloraciones, etc., de acuerdo con los dominantes en el sector.
- c) Composición libre, con obligación de respetar, en su caso, determinados condicionamientos en diseño, materiales y coloraciones, así como ajustarse a la ordenación de volúmenes y a la articulación de los espacios públicos y privados en el Plan Parcial.

3.52.

3.5. NORMAS GENERALES DE TRAMITACION**3.5.1. Permisos de obras**

Para ejecutar cualquier obra se precisará de un permiso que se solicitará en el Ayuntamiento.

Serán objeto de permiso de obra, toda clase de obras que sean de nueva planta, ampliación, reforma o consolidación.

3.5.2. Deslindes, parcelaciones, edificación

La solicitud expresará si es, a efectos de deslinde, de parcelación, o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala no menor 1:2.000 en el que se sitúe el solar en el polígono a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que den sus fachadas. También se acompañará plano a escala 1:500 (copia del parcelario municipal), respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

Los documentos antes citados habrán de ir suscritos -

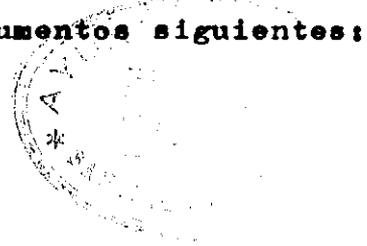
3.53.

por el Técnico competente legalmente autorizado (y visados por el Colegio Oficial), lo cual será requisito indispensable, previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción.

Presentada la documentación indicada, y después de efectuado el pago de los derechos correspondientes, se fijarán el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el Técnico competente legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

3.5.3. Vaciados

Para solicitar licencias de obras de vaciado es necesario que la parcela esté emplazada en suelo urbano y calificada de solar, conforme con lo previsto en el artículo 82 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en el que se prescribe que la vía a que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada y encintadas las aceras y disponga de suministro de agua, desgüe y alumbrado público. A la solicitud se acompañarán los documentos siguientes:



3.54.

- a) planos de alineación oficial
- b) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados.
- c) Cuatro ejemplares de la Memoria
- d) Dos ejemplares del Presupuesto
- e) Cuatro colecciones de los planos a escala 1:100

3.5.4. Obras de nueva planta, ampliación o reforma

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 - del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central.

Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que esté emplazada en suelo urbano y tenga calificación de solar, conforme a lo previsto, en el artículo 82 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:



3.55.

- a) Impreso de instancia en modelo oficial
- b) Impreso de características del solar y del proyecto
- c) Cédula urbanística, si se considerase necesario, y plano de alineación oficial, en el caso de nueva planta, o plano de situación del edificio en relación con las vías públicas más próximas y el edificio colindante, en caso de ampliación o reforma.
- d) Oficios de direcciones facultativas de técnicos competentes, legalmente autorizados.
- e) Cuatro ejemplares de la Memoria
- f) Dos ejemplares del Presupuesto
- g) Cuatro colecciones completas de los planos a escala 1:100 acotados. En caso de obras de ampliación o reforma, se señalarán en línea continua las construcciones existentes que se mantienen, en línea de trazos las nuevas y en líneas de puntos las que se han de derribar.

Los planos de situación del edificio y la documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados, deberán venir visados por el Colegio Oficial correspondiente. Los proyectos de edificios y obras en general destinadas a usos necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones

3,56.

que se presume puedan originar molestias, incomodidades o -
peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justi
ficar que se ajustan a cuanto determina el Reglamento de Ac
tividades Molestas.

Una vez presentados los documentos citados, se formula
rá la propuesta de concesión o denegación de la licencia.
En este último caso se comunicará al interesado, dándole -
cuenta de las modificaciones que se aprecie introducir, las
cuales suscritas además por el técnico correspondiente, debeu
rán presentarse por comparecencia, en un plazo no superior
a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado -
se propondrá, sin más trámite la denegación.

3.5.5. Obras de instalación, ampliación o reforma de indus- trias

Las solicitudes de licencias de instalación, ampliación
o reforma de industrias, cuando no afecten a las cualidades
del edificio, habrán de presentarse, acompañadas de la docu-
mentación que a continuación se expresa, la cual deberá ve-
nir autorizada por el técnico competente y visada por el Co-
legio Oficial que corresponda:

- a) Dos ejemplares de la Memoria, en la que se especifi-
quen los detalles de la industria; procedimiento de
fabricación y producciones de la misma; potencia en

3.57..

CV. de cada uno de los motores existentes o que se -
hayan de instalar; medidas correctoras para evitar -
los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo
con lo señalado en estas Normas tiempo que se estime
necesario para el funcionamiento de las obras.

- b) Dos ejemplares del plano, a escala 1:500, en el que
se delimite el suelo o planta a ocupar por la indus-
tria y detalle de la zona exterior al perímetro de -
la misma, con una anchura no inferior a 50 metros.
- c) Dos ejemplares de los planos a escala 1:100, del lo-
cal expresándose la disposición y distribución de su
sus dependencias. Asimismo, se señalarán la coloca--
ción de los aparatos y motores, indicando sus poten-
cias en CV., acotándose en cada local y detalladamen-
te la situación de los diferentes elementos de la in-
dustria. Los detalles que por su importancia lo re--
quieran se señalarán a escala 1:25; y
- d) Dos ejemplares del presupuesto, con detalle valorado
de la maquinaria e instalaciones.

El ayuntamiento podrá conceder permisos de obras, siem-
pre que se cumplan las presentes normas urbanísticas.

3.58.

3.5.6. Obras de tramitación abreviada

Son las comprendidas en los siguientes apartados:

- a) Colocación de andamios (Direcciones facultativas visados por el Colegio respectivo).
- b) Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
- c) Pintura o revocos en fachadas a la vía pública.
- d) Colocación de carpintería interior y exterior así como pintura de la misma.
- e) Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.
- f) Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada (Direcciones facultativa visadas por el Colegio respectivo).
- g) Repase y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.
- h) Construcciones o instalación de retretes en patios - en los casos permitidos por las Ordenanzas Municipales (autorizaciones por escrito de los vecinos colindantes).

3.59.

- 1) Cerramiento de solares (plano de alineación oficial, solicitado previamente).
- j) Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- k) Colocación de escayolas y chapados; y
- l) Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelo menor de 0,35 metros.

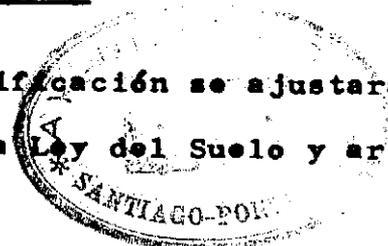
A la instancia se acompañarán los documentos siguientes:

- a) Dos ejemplares del Presupuesto; y
- b) Dos ejemplares del croquis de la obra con expresión exacta de dimensiones.

Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos, tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años, y se considerarán renovados por períodos iguales, salvo que el Ayuntamiento manifestase previamente lo contrario.

3.5.7. Régimen de concesión de licencias

La solicitud de licencias de edificación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo y artícu



3.60.

lo 9 del Reglamento de servicio de las Corporaciones Locales, correspondiendo a su concesión al Ayuntamiento correspondiente.

Se establece como plazo para la caducidad de licencias el tiempo de un año a partir de su concesión, a menos de que en dicho plazo de haya ejecutade como mínimo una parte de -- obra que corresponde al 15% del presupuesto aprobado.

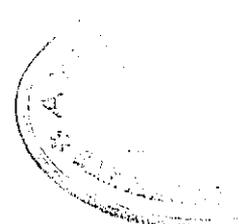
CAPITULO IV - NORMAS DE ORDENACION4.1. GENERALIDADES

Las presentes Normas abarcan a la totalidad del Término Municipal de Santiago-Pontones, desarrollándose en diversos apartados que determinan la forma de actuación para cada tipología específica del suelo, es decir:

SUELO URBANO

SUELO NO URBANIZABLE

Dentro del Suelo Urbano se contempla la normativa para los núcleos principales y los núcleos menores. En el Suelo no Urbanizable se definen las Normas de general aplicación, así como las condiciones de formación del Núcleo de Población y las normas específicas de protección del suelo de interés forestal.



4.2. SUELO URBANO4.2.1. Núcleos principales

Las siguientes condiciones serán de aplicación en el suelo urbano de los núcleos de Santiago de la Espada, Pontones y Pontón Alto.

1) Condiciones de uso. Los usos permitidos son los siguientes:

- VIVIENDA : como uso predominante
- COMERCIAL: en planta baja o en edificios aislados
- OFICINAS Y ADMINISTRACION
- ESPECTACULOS
- RELIGIOSO
- HOTELERO
- INDUSTRIA ARTESANIA O COMPATIBLE

Admitida en planta baja, con una potencia máxima de 5 HP y límite de sonorización de 45 dbs.

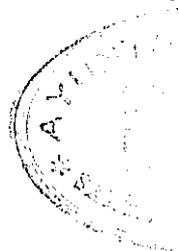
- SANITARIO:

Admitido en planta baja

2) Condiciones de volumen

a) Alineaciones y rasantes

Salvo modificaciones específicamente recogidas en Planos, serán las actualmente existentes.



4.3.

b) Parcela mínima

Será de ciento veinte metros cuadrados (120 m²). No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan su agrupación o reparcelación, el Ayuntamiento podrá tolerar la edificación en parcela de menor superficie. El frente mínimo de fachada será de seis metros (6 m). Cuando se actúe en parcelas de -- más de 1.000 m². se requerirá un Estudio de Detalle.

c) Edificabilidad

Se obtendrá como resultante de la aplicación de las condiciones de altura con una ocupación máxima del 70% en planta de piso y de hasta el 100% en planta baja.

d) Alturas máximas edificables

1. La altura máxima permitida será de 3 plantas (baja más dos plantas) ó 10,50 metros sobre la rasante de calle.

2. Quedan prohibidos los áticos retranqueados

e) Patios interiores

Se seguirán las Normas dictadas en las Condiciones Generales de la Edificación.

f) Cuerpos volados

Se autorizarán los cuerpos volados abiertos a partir de una altura de 3 metros. El máximo de estos vuelos será el 10% del ancho de la calle, no sobrepasando en ningún caso la dimensión de su acerado ni el total de 1 metro.

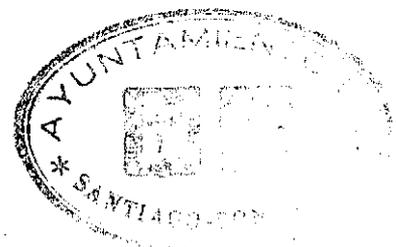
4.2.2. Actuaciones específicas

El ámbito de aplicación de esta Norma corresponde a la Unidad de Actuación delimitada en el suelo urbano no consolidado - en Santiago de la Espada y recogida en la documentación gráfica correspondiente.

Con objeto de hacer efectiva la urbanización, el reparto - equitativo de beneficios y cargas de la ordenación y recuperar por cesión gratuita los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de enseñanza, la unidad de actuación se desarrollará mediante constitución de Junta de Compensación o cualquier acuerdo reglado entre propietarios que garantice la ejecución y cumplimiento de estas determinaciones.

Para iniciar cualquier tipo de actuación edificatoria en - el suelo urbano delimitado en la unidad de actuación será requisito imprescindible seguir la siguiente secuencia:

- 1º. Constituir la Junta de Compensación y sus estatutos de acuerdo con los requisitos de los artículos 161 al 167 del Reglamento de Gestión o, en su caso, acuerdo reglado entre los propietarios afectados.
- 2º. Redactar el Plan de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización para el ámbito de toda la unidad de actuación definida en estas Normas.



4.5.

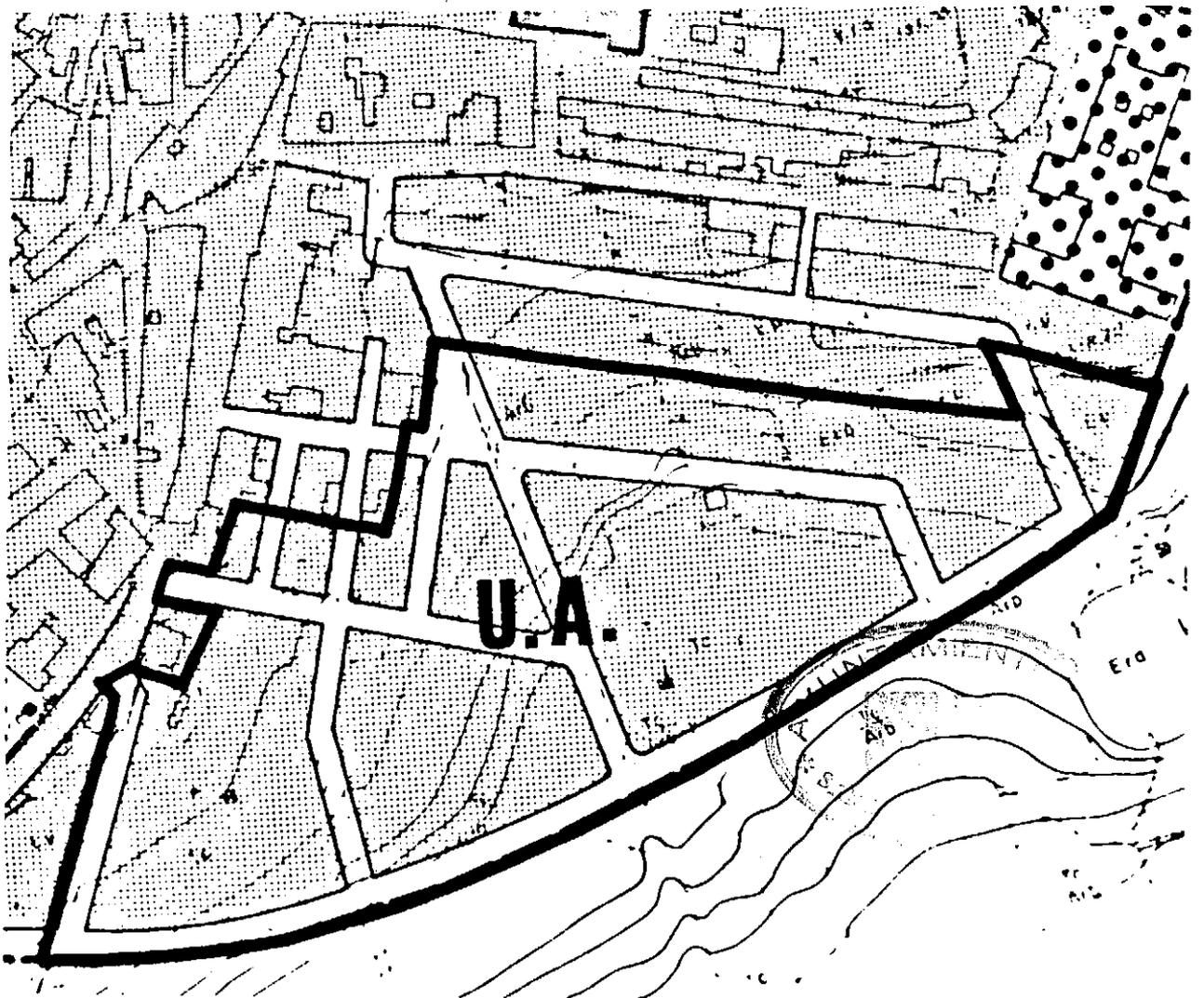
- 3º. Redactar en su caso, el proyecto de reparcelación y -
compensación.
- 4º. Proceder a ceder al Ayuntamiento e inscribir en el Re-
gistro de la Propiedad todos los terrenos previstos pa-
ra la unidad de actuación.
- 5º. Realizar las obras de urbanización con cargo a los --
propietarios.

A continuación se exponen las determinaciones que se esta-
blecen para la citada unidad de actuación.



UNIDAD DE ACTUACION U.A.	
Superficie total (m2)	29.400
Nº de viviendas	103
Forjado total (m2)	14.700
Areas libres públicas (m2).	2.940
Centros docentes (m2)	1.030

ESTUDIO MEDEM DE INGENIERIA Y ORGANIZACION C/JEREZ N.º3 Tno. 4574500 MADRID-16



4.2.3. Núcleos menores

El ámbito de aplicación de esta Norma corresponde a las siguientes aldeas y caseríos:

- Peguera del Madroño
- Miller
- Caseríos del Castillo
- La Muela
- Marchena
- La Breña de Arriba
- Vites
- Tobos
- El Morenal
- Las Fontanillas
- Cortijo del Parralejo
- Los Anchos
- El Cerro
- Padre Maguillo
- Los Paulinos
- Galdones
- Casicas del Río Segura
- La Toba
- Hierbabuena
- Poyotello
- Los Goldines
- La Ballestera



4.8.

- Montalvo
- Las Lagunillas
- Casas Carrasco
- El Artuñedo
- Las Espumaderas
- Fuente Segura
- Los Centenares
- Los Archites
- Las Canalejas
- Cotorríos
- Huerta del Manco
- Las Nogueras
- Los Atascaderos
- Los Teatinos
- La Matea
- Los Cañuelos
- El Cerezo
- El Patronato
- Caserío de Don Domingo

Su ámbito de aplicación corresponde al de la aldea rural, referido al suelo consolidado y no consolidado por la edificación, y cuyo perímetro sea tal que ningún punto del mismo se encuentre a una distancia de la última edificación superior a 1/5 de la dimensión mayor de la aldea.

Se permite en él cualquier edificación para uso de vivienda unifamiliar y equipamiento, que responda a las tipologías --

4.9.

edificatorias y a los valores estéticos del entorno y en la --
proporción que exija el desenvolvimiento del núcleo, con las si
guientes condiciones:

- parcela mínima: 500 m².
- altura: 2 plantas y 7,50 m.
- ocupación: 40% sobre parcela

El Ayuntamiento concederá licencia para edificar en las al-
deas que se soliciten, manteniéndose este régimen hasta que el
número de nuevas edificaciones en una aldea concreta sea igual
o superior al 50% de las existentes, en cuyo momento decidirá
la conveniencia de proceder a una revisión puntual de las Nor-
mas, con objeto de acomodarlas a la nueva dinámica de esa aldea
- o aldeas - en particular.

Con respecto a las alineaciones, el Ayuntamiento establece-
rá las mismas con arreglo a las edificaciones existentes y a --
cualquier otro criterio urbanístico que sirva para determinar-
las.

4.3. SUELO NO URBANIZABLE

4.3.1. Definición

Constituyen el SUELO NO URBANIZABLE todos aquellos terrenos que no están clasificados por las Normas Subsidiarias como Suelo Urbano.

El suelo no urbanizable estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico del artículo 86 de la Ley del Suelo, con las limitaciones de los artículos 85 y 96 de la misma y con los requisitos de los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión, así como las demás condiciones que impongan las Normas con respecto al concepto de núcleo de población y bases objetivas tendentes a impedir su formación, superficie y forma de la parcela mínima, retranqueos y condiciones de usos y estéticas de las -- edificaciones. En cualquier caso, serán de aplicación los criterios expuestos en los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento.

4.3.2. Definición de núcleo de población

A efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas se entenderá por núcleo de población el constituido comomnimo por cuatro viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes - condiciones objetivas:

4.11.

1. La superficie delimitada por el triángulo formado uniendo los centros de las plantas de tres viviendas sea inferior a 4 Has.
2. La distancia entre los centros de cada dos viviendas -- constituidas por cada una de las combinaciones de dos -- en dos del grupo de tres viviendas antes citadas, sea -- menor de 80 metros.

4.3.3. Categorías del suelo no urbanizable

Se establecen las dos siguientes categorías en el suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable común
- Suelo de protección de áreas forestales

Seguidamente se exponen las condiciones establecidas en -- estos dos tipos de suelo.

4.3.4. Edificación en suelo no urbanizable común

Se pueden distinguir dos grupos de construcciones de acuerdo con el artículo 86-85 de la Ley del Suelo.

a) Las que pueden autorizarse directamente, que son las siguientes:

- Las explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca siempre y cuando se ajusten a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.

4.12.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b) Las que para su autorización habrán de seguir el procedimiento previsto en el artículo 43 punto 3 de la Ley del Suelo. Estas son las siguientes:

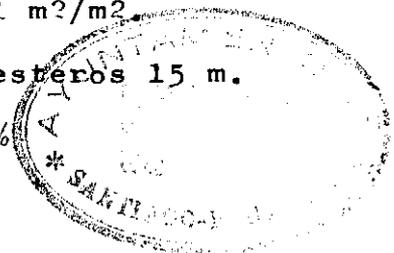
- Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que desarrollen un fin nacional, social, asistencia, educativo, sanitario, que hayan de emplazarse en el medio rural.

Deberán resolverse satisfactoriamente las siguientes condiciones y servicios infraestructurales:

- a) accesos y comunicaciones
- b) servicio de agua potable
- c) evacuación de aguas fecales depuradas
- d) dotación de energía eléctrica

La condición de aisladas se pondrá de manifiesto por cumplir las siguientes determinaciones:

- a) altura máxima 7 metros sobre la rasante natural del terreno.
- b) edificabilidad neta máxima $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- c) separación a los linderos y testeros 15 m.
- d) ocupación máxima del suelo 10%



4.13.

- Los edificios destinados a vivienda unifamiliar en los lugares en que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

Deberán reunir las siguientes características mínimas:

Usos: Unifamiliar exclusivamente

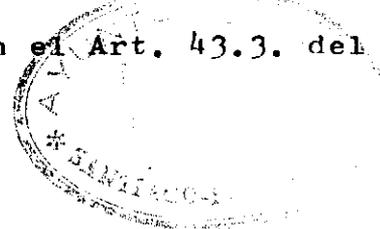
Condiciones de edificación:

- . parcela mínima: 25.000 m².
- . altura máxima de edificación: bajo y una planta, 7 m. medidos desde la rasante del terreno, en cualquier punto a la cara inferior del último forjado.
- . separación a linderos: 25 m. mínimo
- . ocupación máxima: 2%

4.3.5. Suelo de protección de áreas forestales

Corresponde al suelo catalogado como F-2 en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, para cuya finalidad de protección de flora y fauna se establecen las siguientes medidas:

En estas zonas no podrán realizarse otras construcciones más que las directamente ligadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o mineras, según corresponda, estableciéndose la particularidad que la tramitación de licencia para todas ellas habrá de ser tramitada según lo establecido en el Art. 43.3. del Texto Refundido de la Ley del Suelo.



4.14.

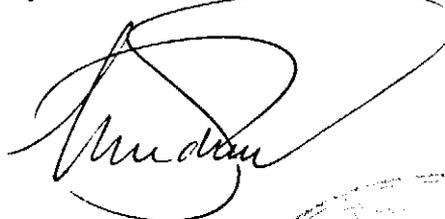
Se pretende establecer una protección a estas áreas que resulte compatible con el desarrollo de los usos y actividades que tradicionalmente vienen desenvolviéndose en ellas, sin que por lo tanto se determinen restricciones a los mismos. Los usos recreativos serán también permitidos siempre que no comporten edificaciones de carácter residencial.

Se prohíben los usos y actividades residenciales e industriales no ligadas a las propias explotaciones y en caso de que lo estén cuando no se justifique la ineludible necesidad de su ubicación en el interior del área.

Se prohíben igualmente las actividades turísticas, la circulación de vehículos fuera de las pistas, los vertederos de residuos sólidos, las talas a hecho y la instalación de infraestructuras no ligadas a las explotaciones o mantenimiento de las actividades que sobre ella se desarrollan. En otro caso sólo podrán ser permitidas cuando no existan otras alternativas y un estudio de impactos ambientales demuestre su inocuidad.

Jaén, Julio de 1984

EL DR. INGENIERO DE CAMINOS



Fo.: José Medem Sanjuán
Colegiado N.º 366

