



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles, 26 de noviembre de 1997

Número 165

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial. — Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

Número 3.794

Ayuntamiento de Solana de Ríoalmar

ANUNCIO

Habiéndose aprobado definitivamente el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de este Municipio por la Comisión Provincial de Urbanismo de Avila en sesión celebrada el día 28 de febrero de 1995, mediante el presente anuncio se hace público el contenido principal de las Ordenanzas reguladoras de la edificación. Todo ello conforme dispone el art. 124.3 de la Ley del Suelo de 1992 y el art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985.

En Solana de Ríoalmar a 16 de octubre de 1997.

El Alcalde, *Ilegible*.

El **espacio destinado a viarios** se determina mediante las alineaciones definidas, que lo separan del resto de usos edificables.

Se **regularán** por las condiciones establecidas para urbanización en esta Delimitación del Suelo, por la Normativa administrativa que las afecte y por la Reglamentación de la Compañía correspondiente.

5.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Se refieren aquí las condiciones que con carácter

generalizado, limitan las dimensiones físicas de los volúmenes edificables y los criterios para su medición; salvo especificación contraria expresa en las ordenanzas zonales de esta Normativa.

5.3.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La medición de la altura de la edificación se realizará por medio del n.º de plantas y la distancia vertical según señale la Ordenanza.

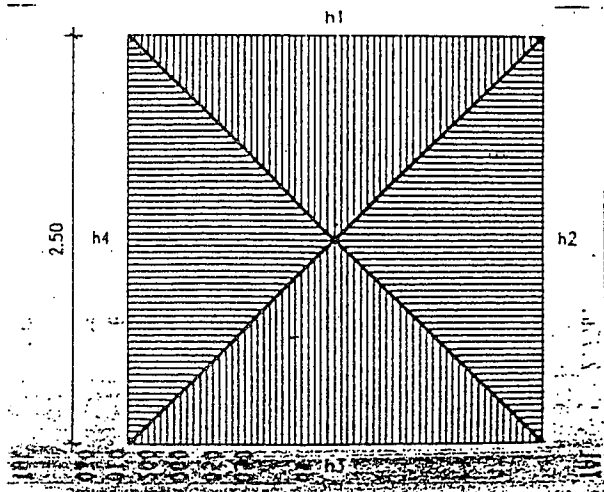
Los **criterios de medición** aplicables para obtener la distancia vertical, serán los siguientes:

- La altura en los casos más normales se medirá en el punto medio de la fachada más de favorable, tomada desde la rasante señalada para el acerado o la línea de edificación con el terreno; hasta el borde inferior correspondiente al forjado del alero.

- Cuando la rasante de fachada produzca desniveles superiores a una planta de diferencia, es decir, 2,50 m; se escalonará la fachada en dos alturas diferentes, dividiendo los tramos en porcentajes de desnivel similares. La altura se medirá entonces en los puntos medios de cada tramo de manera similar al punto anterior.

- En edificaciones aisladas, la media aritmética de la suma de todas las alturas de fachadas que le correspondan deberá cumplir con la altura establecida en la ordenanza.

$$H = \frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

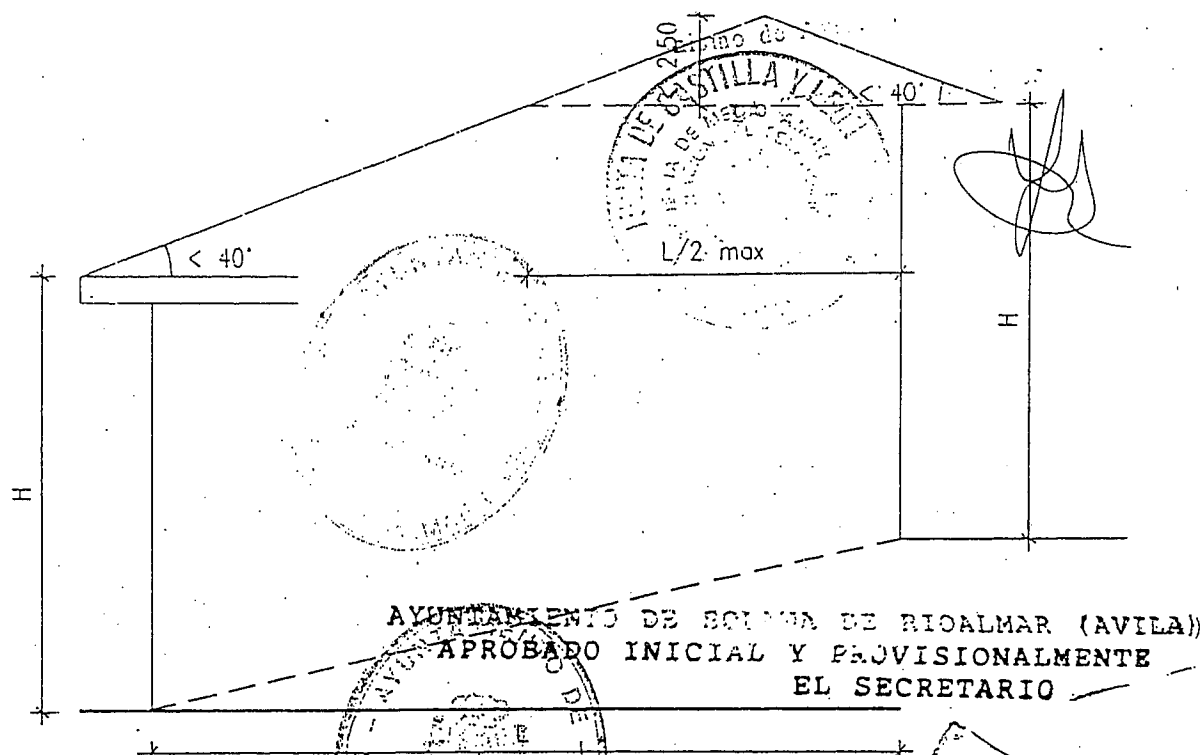


- Cuando el edificio presente fachadas a calles a distinto nivel, las alturas se determinarán en cada una de las rasantes correspondientes.

El forjado de la calle a nivel superior no podrá prolongarse a la de nivel inferior, sino que la cumbrera para ambas fachadas se unirá en el punto que resulte

de otorgar a la cubierta una pendiente máxima de un 40%.

En cualquier caso, la cumbrera no sobrepasará una altura de 2,50 m. sobre el forjado superior; ni el forjado se extenderá más allá del punto medio situado entre ambas fachadas.



5.3.2. ALTURA MÁXIMA.

Se define en número de plantas, o distancia vertical en metros, desde la rasante más baja que afecta a las fachadas del edificio hasta la línea de cumbrera. Se expresa para cada ordenanza la correspondiente altura máxima en cada zona.

Se podrá situar **por encima de esta altura** en caso de presentar dimensiones y situaciones razonables, los elementos siguientes en las condiciones que se citan:

- Chimeneas, depósitos, cajas de ascensores o de escalera, e instalaciones de servicio correspondientes a la edificación, sin sobrepasar los 3,00 m. de altura por encima de la máxima definida y sin que puedan ser piezas habitables en ningún caso.

5.3.3. ALTURAS DE PISOS.

La altura de pisos mínima se considerará 2,75 m. para piezas habitables, y 2,50 m. para locales de usos no vivideros.

En casos en que el forjado situado sobre planta baja, presente vuelos hacia el exterior de la calle, se considera necesario que existan 3,50 m. hasta la base inferior del forjado, lo que nos lleva a definir una altu-

ra de pisos mínima de 3,75 m. para no perturbar en ningún caso el tráfico exterior.

5.3.4. ALTURA LIBRE DE PISOS.

Resultante de la altura libre definida, se establecen como alturas libres en cualquier caso, 2,25 m. para piezas no vivideras; 2,50 m. para piezas habitables; y 3,50 m. para forjados salientes de fachada sobre la planta baja. Esto se refiere esencialmente a la altura libre, independientemente de la necesidad de cumplir las especificaciones determinadas para vuelos en fachada en estas ordenanzas.

5.3.5. VOLUMETRÍA EXTERIOR.

Los **retranqueos** establecidos en las Ordenanzas en interior de parcelas, no podrán ser edificados; sino ajardinados y convenientemente tratados.

Se **permitirá excepcionalmente** la ejecución de casetas auxiliares de superficie máxima 6 m². y porches abiertos para aparcamiento provisional de vehículos, siempre y cuando no sean perceptibles desde el exterior, realizando vallados en la alineación de materiales de elaboración similar a los establecidos en

fachada, imitando los huecos en composición y los vierteaguas admitidos para el conjunto.

No se permitirá ejecutar elementos constructivos de una parte a otra de las calles, como arcos, puentes, etc.

Los **vuelos exteriores** de la alineación, permitidos en estas ordenanzas, no podrán ser cerrados en ningún caso; y los balcones y terrazas entrantes deberán adecuarse a la composición de fachada, pudiendo convertirse en miradores cerrados.

Los **salientes** permitidos en esta normativa que se produzcan en fachada, deberán estar situados a una altura de 3,00 m. mínimo medidos verticalmente desde cualquier punto de la rasante exterior de la alineación.

Los **elementos decorativos** de fachada, como jambas, dinteles, etc. podrán sobresalir de la fachada 10 cm. como máximo; y las vitrinas, zócalos, escaparates, etc. no podrán sobresalir de la alineación establecida en fachada.

Las **puertas de acceso** en planta baja, no podrán abrir nunca hacia el exterior, y cuando las normas de seguridad obliguen a ello deberán rehundirse en la fachada lo suficiente como para que la hoja de la puerta no sobresalga de la alineación exterior.

Los **vuelos exteriores** de fachada permitidos, siempre por encima de 3,00 m. serán los siguientes:

Calles menores de 6,00 m., 0,50 m.

Calles de 6,00 a 8,00 m., 0,60 m.

Calles mayores de 8,00 m., 0,80 m.

Las cornisas y aleros de cubierta no superarán en ningún caso los 0,50 m de vuelo.

En los **patios interiores** de parcela, los vuelos máximos admitidos será 1/10 de la dimensión del patio medida en el sentido del voladizo, sin exceder nunca de 0,80 m. en terrazas y 0,50 m. en cornisas y aleros. Las terrazas no podrán además disminuir las medidas mínimas del patio.

La **superficie mínima** de los patios de vivienda, será de 9,00 m²., y lado mínimo 3,00 m., pudiendo inscribirse un círculo de 3,00 m. de radio en su interior.

Se podrán ejecutar los mismos mancomunadamente entre propietarios, formulando para ello escritura pública de derecho real para la construcción que se realiza con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad para ambas fincas, y se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la concesión de licencia.

Los **solares no edificadas**, situarán sus cerramientos en la alineación oficial. Cuando el solar resulte de un derribo en el que no se prevea inmediata construcción, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento del solar, que deberá efectuarse antes de tres meses de haberse concedido la licencia de derribo.

Los **cerramientos** se tratarán a modo de fachada, y cuando se trate de parcelas en suelo no urbanizable, cumplirán las Normas de aplicación directa de los Art. 138 de la Ley del Suelo y 98.2 del Reglamento de Planeamiento.

Los **proyectos de edificación**, contendrán el diseño del cerramiento, sin que su parte ciega sea superior a 1,10 m. y su altura mínima de 2,50 m.; procurando armonizar con la fachada del edificio proyectado y colindantes.

Los **soportales** a espacios públicos exteriores, cumplirán con las siguientes dimensiones:

Altura libre mínima, 3,00 m.

Ancho mínimo, 2,50 m.

5.3.6. EDIFICABILIDAD.

A efectos de **cálculo de superficies**, se considerará la superficie realizada sobre rasante, con el 50% de cuerpos voladores exteriores cerrados como máximo en dos de sus lados, y el 100% si están cerrados en tres o más lados.

El **cálculo** de edificabilidad resultante se realiza sobre la parcela neta edificable desde las alineaciones exteriores marcadas en planos. Corresponderá siempre a la edificabilidad total de la parcela sobre rasante, sin contar sótanos y semisótanos.

Las **entrepantas** que se permiten en ordenanzas, computan igualmente como superficie edificada.

5.3.7. VOLUMEN EDIFICABLE.

El **cálculo del volumen** edificable, se realiza siguiendo las pautas determinadas para la obtención de la superficie edificable, que se multiplicará por la altura de planta.

La **volumetría de cubierta**, se obtiene multiplicando su superficie por la altura media de la misma.

Los **sótanos y semisótanos** no computarán a efectos de superficie, y a efectos de volumen; solamente la parte correspondiente a semisótanos que sobresalen del nivel de rasante del terreno.

La **consideración de semisótano** se realizará siempre que la cara inferior del forjado de piso superior, no se encuentre a un nivel superior a 1,20 m. del terreno.

La **altura libre mínima** será 2,25 m. al no ser pieza habitable; estando totalmente prohibida la ejecución de piezas habitables en los mismos.

5.4. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

5.4.1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

Todos los **espacios habitables** de viviendas tendrán luz y ventilación natural hacia el exterior

bien sea a patio de parcela o fachada a la vía pública, con superficie mínima de hueco de una décima parte de la superficie de la pieza. Los baños, aseos, despensas y trasteros, pueden considerarse piezas no vivideras, y por tanto la altura libre puede reducirse a 2,25 m. No obstante, los baños y aseos deberán constar de ventilación artificial.

Los **conductos de ventilación** no podrán sacarse a la fachada, igual que los conductos de humos y gases; que se sacarán verticalmente por la cubierta, a una altura superior a 1,00 m. por encima del caballete. Los elementos de chimenea se ejecutarán acordes con la estética exterior exigida para los mismos.

Se puede permitir por razones excepcionales, que alguna de las partes de una pieza habitable tenga **menor altura libre** de la exigida, en un porcentaje que no podrá ser nunca superior a la cuarta parte de la superficie total de la pieza.

Las **dimensiones mínimas** a cumplir por los espacios incluidos en viviendas, serán los siguientes:

ANCHOS:

Escaleras privadas, 0,90 m.

Escaleras comunes (viviendas multifamiliares, 1,00 m.

Pasillos de distribución, 0,90 m.

SUPERFICIES:

Cocina (lado mínimo, 1,50 m.), 3,00 m.

Salón o comedor (lado mínimo 3,00 m.), 12,00 m.

Salón-comedor (lado mínimo 3,00 m.); 15,00 m.

Habitación matrimonio (lado mínimo 3,00 m.), 10,00 m.

Habitación sencilla (lado mínimo 2,50 m.), 6,00 m.

Habitación doble (lado mínimo 3,00 m.), 8,00 m.

Todas las **viviendas deberán tener** instalación de agua potable, agua caliente, red de alumbrado y fuerza, saneamiento de aguas pluviales y sucias e instalación de calefacción. Cada una de ellas cumplirá con la Reglamentación vigente en la materia.

Las **estancias habitables** deberán encontrarse debidamente protegidas y aisladas para que las pérdidas de calor sean las permitidas.

5.4.2. CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL

Toda **instalación industrial** cumplirá el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Las actividades específicas que se desarrollan, **deberán cumplir** las disposiciones vigentes en su materia, además de las establecidas en estas ordenanzas.

Los **residuos** producidos por actividad industrial, deberán ser correctamente evacuados por cuenta del titular, y las aguas residuales cumplirán las especificaciones señaladas en esta normativa para las mismas en otro capítulo, (vertido de aguas residuales).

caciones señaladas en esta normativa para las mismas en otro capítulo, (vertido de aguas residuales).

Las **piezas donde se desarrolla una actividad continuada**, cumplirán las mismas condiciones de ventilación que las viviendas.

Los **almacenes** deberán disponer de un espacio subsidiario de carga y descarga; que asegure el no entorpecimiento de otras actividades por este hecho.

Deberá adecuarse cada edificación a la **Norma Básica de Protección contra Incendios**, en función de la actividad correspondiente.

Además de instalaciones específicas de cada actividad, **deberá existir** agua potable, agua caliente, alumbrado eléctrico y energía según los Reglamentos específicos de cada instalación.

5.4.3. EDIFICIOS E INSTALACIONES AGROPECUARIAS.

Se **cumplirá** igualmente el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como la legislación agraria y ganadera vigentes que les corresponda.

Deberán constar de iluminación y ventilación natural adecuada, prohibiéndose su instalación en sótanos o semisótanos.

Los **edificios donde se alberguen animales**, no podrán situarse en el casco urbano; de donde tenderán a eliminarse a medida que se puedan ir trasladando al exterior. El vertido de residuos sólidos de animales, no podrá realizarse a la red general de saneamiento.

5.4.4. CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS.

Se **atendrán** a las mismas disposiciones de iluminación y ventilación natural que las viviendas; permitiéndose además la ventilación indirecta de espacios unidos por embocaduras de 6 m². de superficie, y de fondo inferior a 8,00 m. contados desde el hueco.

Se **protegerán** los cerramientos exteriores de las pérdidas por transmisión de calor, cumpliéndose los valores mínimos establecidos.

Los **locales comerciales** sólo podrán establecerse en planta baja, teniendo acceso directo a la vía pública.

Las **instalaciones obligatorias** para su funcionamiento, serán evacuación de aguas residuales, agua potable de consumo, agua caliente, alumbrado y fuerza e instalaciones de confort, cumpliendo cada una de ellas la Reglamentación vigente.

Se **cumplirán** los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo; y el de Policía de Espectáculos Públicos.

Cuando un local en planta baja no vaya a utilizarse de inmediato, se efectuará un **cerramiento provisional** adecuado a la estética propuesta, manteniendo

huecos de ventilación por encima de los dos metros de altura.

5.4.5. CONDICIONES GENERALES PARA USOS PÚBLICOS Y DOTACIONALES.

Las condiciones de **iluminación y ventilación** de espacios habitables, serán similares a las especificadas para vivienda, y para usos distintos incluidos en el mismo edificio; se adoptarán las medidas que le correspondan a cada uso por sí mismo.

Como regla general, se **cumplirán** los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo y el de Policía de Espectáculos Públicos. Particularmente cada uso se atenderá a las demás reglamentaciones vigentes particulares o sectoriales de cada materia.

Así, el **uso docente** las señaladas por el Ministerio de Educación y Ciencia, los **usos sanitario y asistencial** a las disposiciones de Seguridad e Higiene de Ministerio de Sanidad.

En su conjunto, los **edificios dotacionales** **deberán disponer** de instalación de agua potable, agua caliente, evacuación de aguas residuales, iluminación y fuerza, e instalaciones de confort exigidas; cumpliendo cada una el Reglamento que las afecta.

La **dotación de garaje-aparcamiento**, cumplirá con las siguientes determinaciones:

- Deberá gozar de ventilación natural suficiente.
- Las plazas tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m y un espacio de maniobra mínimo de 5,00 m. cuando sean interiores.
- Las plazas de aparcamiento podrán situarse en sótano o semisótano, accediéndose a las mismas mediante rampas de ancho mínimo 3,00 m y pendiente máxima de 16%. No podrán iniciarse las pendientes hasta la alineación oficial de la parcela.

5.4.6. RETRANQUEO DE LUCES.

En los **patios interiores**, no se podrán abrir huecos frontales u oblicuos, ni balcones u otros voladizos hacia las propiedades vecinas a distancias inferiores a dos metros, salvo mancomunidad de patio registrada previamente como se ha citado en el capítulo 5.3.5.

La **medición de la distancia** se realizará desde el lindero en vistas frontales, o en su caso, hasta el borde exterior del voladizo; y desde la línea de separación entre las dos propiedades en paredes oblicuas.

Esta condición **desaparece** en el caso de existir entre ambas fincas algún vial o camino público.

Cuando por cualquier título un propietario tenga derecho a dichas vistas, balcones o miradores, el dueño del predio sirviente **no podrá edificar** a una distancia inferior a tres metros de la medianería, midiendo según las condiciones anteriores.

5.4.7. INSTALACIONES DE CONFORT.

Aquellas zonas del edificio consideradas vivideras o con estancia prolongada de personas, **deberán dotarse** de instalación de agua caliente, y calefacción o climatización adecuada.

Las **instalaciones referidas y sus elementos** (calderas, conductos, depósitos de combustible, etc.) deberán de cumplir la legislación vigente al respecto. Nunca deberán constituir peligro o molestia para la vecindad.

Los **aparatos de aire acondicionado** o calefacción por aire que produzcan ruido, deberán aislarse convenientemente. Cuando se sitúan en plantas bajas, se ventilarán a patios interiores o mediante chimeneas.

Cuando sea imposible cumplir esta condición, se presentará un **estudio detallado** de la solución a adoptar en fachada, enrasado con los paramentos y sin causar molestias a los transeúntes. No se producirán disonancias estéticas en fachada, y se situarán a una altura mínima de 2,50 m. de la rasante.

Las **salidas de extractores de humo** se colocarán a la misma altura y en las mismas condiciones, disponiendo de filtros que eliminan las grasas y olores.

Las **antenas colectivas y de frecuencia modulada**, se instalarán en las cubiertas de los edificios, prohibiéndose las conducciones, vistas por las fachadas.

5.4.8. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

La **regulación** de obras y usos de carácter provisional, se hace mediante el Art. 136 de la Ley del Suelo, siendo necesario además que se consiga el carácter de provisionalidad en el informe técnico de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En cualquier caso, será necesario que dichas obras **cumplan** con las condiciones urbanísticas que según esta Delimitación del Suelo, afecte a las obras.

La necesaria **justificación** de la idoneidad de estas obras, exigibles a efectos de autorizar su ejecución; no afectará a las actividades de carácter turístico, como acampadas y construcciones prefabricadas desmontables para fines de este tipo.

5.5. CONDICIONES ESTÉTICAS

5.5.1. COMPOSICIÓN

Los **volúmenes** de las nuevas edificaciones se adaptarán claramente al entorno, componiendo elementos modulados relacionados con el conjunto en que se inserten.

En el caso de solares integrados en manzanas prácticamente definidas, se insertarán con los módulos volumétricos que presente la misma.

Se tendrán en cuenta los elementos singulares del

entorno, en cuanto a su relación con los mismos y la perspectiva que ofrecen.

Las fachadas deberán buscar la integración en el conjunto, buscando conformidad con las más indicativas.

Las proporciones entre plantas bajas y primeras, tenderán a ser ligeramente superiores a favor de las bajas, de manera que actúen como zócalo de las superiores sobre todo cuando respondan a usos diferenciados (garajes, talleres, etc.).

Los huecos serán predominantemente verticales, a veces colocados aleatoriamente en la fachada y de dimensiones diferentes. **Predominará el vano sobre el macizo**, y los materiales pueden combinarse siempre que correspondan a los adecuados.

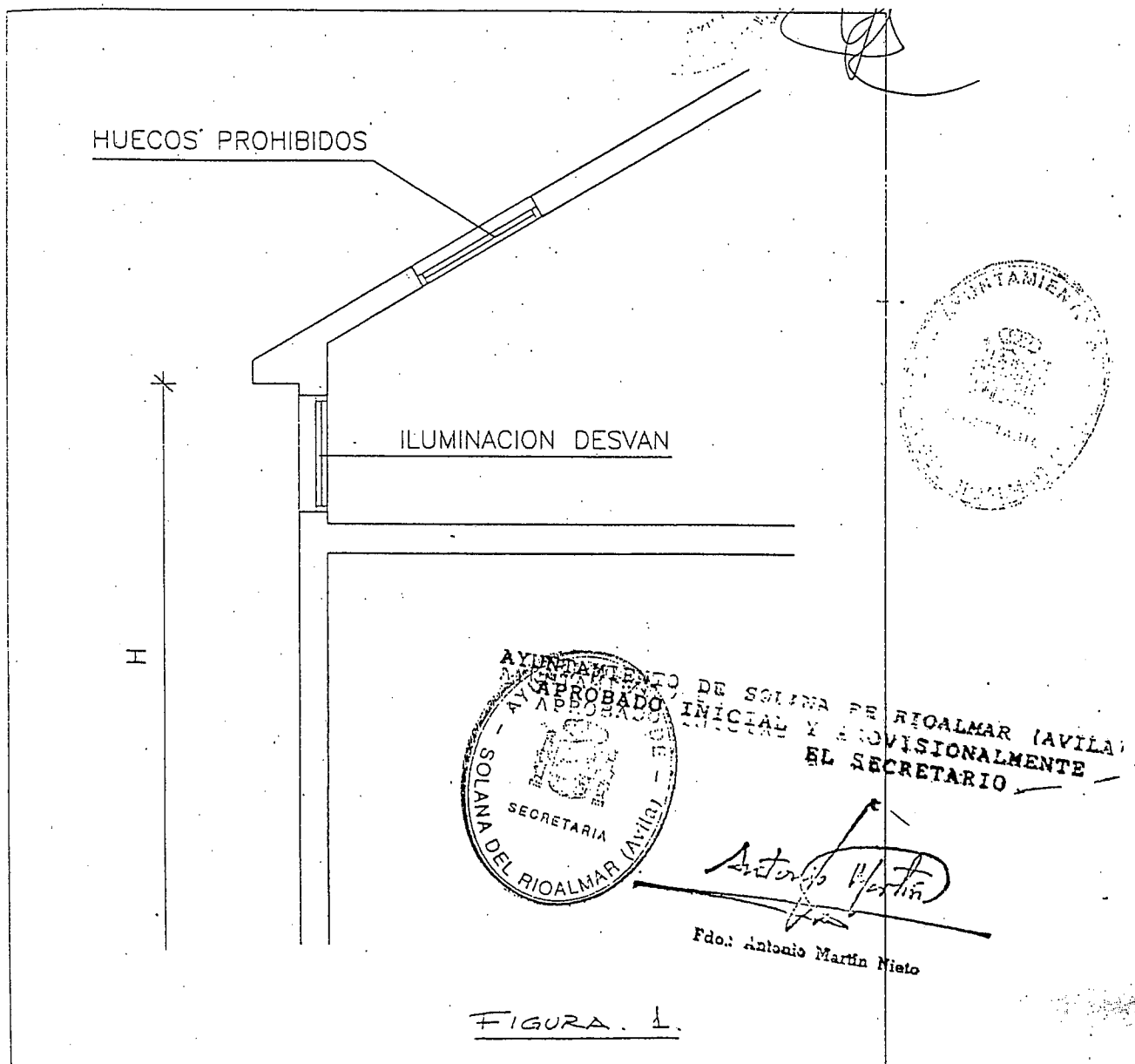
Los retranqueos y voladizos que se desarrollan sobre la planta baja, serán de pequeñas dimensiones,

y siempre abiertos cuando sobresalgan, a modo de balconadas. Preferiblemente se constituirán como retranqueo sobre el paño principal de fachada, que tendrá a ser continuo en volumen.

Los tonos de acabado de fachada, serán siena y ocre, con posibles tonalidades tostadas similares a la cantería tradicional, combinándose de manera adecuada y en paños horizontales con el blanco, preferentemente en las plantas de vivienda. Se evitarán los edificios completos en color blanco.

Las cubiertas tendrán una pendiente que oscilará entre el 30 y 40% que es la más adecuada para su correcto funcionamiento. Se podrá aprovechar el bajo abierta para desvanes o sobrados, si la altura lo permite, sin actividad vividera, prohibiéndose los lucernarios para estos espacios, iluminándose desde fachada.

FIGURA 1



Los aleros se ejecutarán preferentemente con canecillos, o prolongando la estructura mediante cornisas con molduras hacia alero.

Los elementos salientes de cubierta, chimeneas y salidas de humos y olores, se harán en continuidad y concordancia con los tonos y acabados de fachada.

Los materiales de cubrición serán de tono rojizo tostado, similares a los de la teja cerámica árabe tradicional. Los canalones y bajantes vistos, se pintarán o presentarán en tonos similares a los de la fachada.

Las alturas de cornisa deberán ajustarse a las existentes, creciendo en altura en calles de fuerte pendiente con la misma proporción que la rasante del terreno.

5.5.2. MATERIALES.

Los materiales permitidos derivan de su adecuación a los tonos o texturas resultantes de la composición descrita en el apartado anterior. Con carácter general, el empleo de materiales nuevos o modernos, deberá entenderse como aplicados correctamente a su función, utilidad y características. Siempre serán adaptados a motivos miméticos característicos o se inspirarán en ellos para la obtención de diseños actuales o nuevos.

Son recomendables las fachadas enfoscadas o revocadas, pintadas en los tonos permitidos; la utilización de la piedra con aparejos y texturas tradicionales. Se prohíbe la utilización de chapados o aplacados, que desvirtúan el uso tradicional de la piedra y no constituyen imitación alguna de percepción creíble. Igualmente queda prohibido el uso de cualquier material cerámico visto, inusual en el lugar a lo largo del tiempo, y de contraste desagradable cuando surgen en obras recientes.

Las fachadas continuas en materiales vítreos, cerámicos, metálicos u otro cuya textura y terminación no sea similar a los recomendados, quedan expresamente prohibidos.

Todo lo referido a las fachadas públicas, es extensible a cerramientos visibles desde espacios públicos, y a cerramientos interiores o particulares, dado que no es razonable acudir a otro tipo de materiales por razones económicas o de otro peso.

Las carpinterías exteriores podrán ser de cualquier material válido para las mismas, siempre y cuando no se presente en su color natural, refiriéndose a tonos color madera.

Se colocarán siempre a haces interiores del muro, potenciando el contraste del hueco, y podrán instalarse contraventanas en el paño exterior, con las mismas características de color y material.

Los vierteaguas serán de piedra natural o artificial en colores similares a los citados para las fachadas, o

bien metálicos esmaltados o lacados en similares tonalidades.

Las persianas no podrán ser blancas, acudiendo a tonos madera u ocre, y los vidrios podrán ser ahumados en idénticas tonalidades.

Cualquier elemento de cerrajería exterior, presentará la misma característica reseñadas para carpintería en cuanto a coloración, admitiéndose también el color negro para las mismas.

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

6.1. FINALIDAD, OBJETO Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS.

La finalidad de los proyectos de urbanización, consiste en la realización material de las obras resultantes de las determinaciones propias de esta Delimitación del Suelo, así como las de los Planes Especiales que la desarrollen.

En estas Normas de Urbanización, se establecen las condiciones técnicas mínimas de estos proyectos, atendiendo a los servicios urbanos necesarios para que los terrenos constituyan solares, es decir, red vial, abastecimiento de agua, red de saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

Esta normativa afecta igualmente a los proyectos de obras ordinarios, que se podrán redactar y aprobar sin tener por objeto el desarrollar íntegramente determinaciones de este planeamiento.

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, siendo unos ejecutores del planeamiento para su realización material. Sólo pueden realizar las indicaciones de detalle necesarias para la adaptación de las obras a los perfiles del suelo y subsuelo.

Si estas adaptaciones en detalle, afectarán en algún momento a las determinaciones de esta Delimitación del Suelo, deberá procederse a tramitar la correspondiente modificación puntual de la misma.

La documentación que debe acompañar a los proyectos de urbanización, es la siguiente:

- Memoria descriptiva de las características de las obras y el cumplimiento de las determinaciones de planeamiento.

- Planos de información y situación del ámbito de actuación en el conjunto urbano.

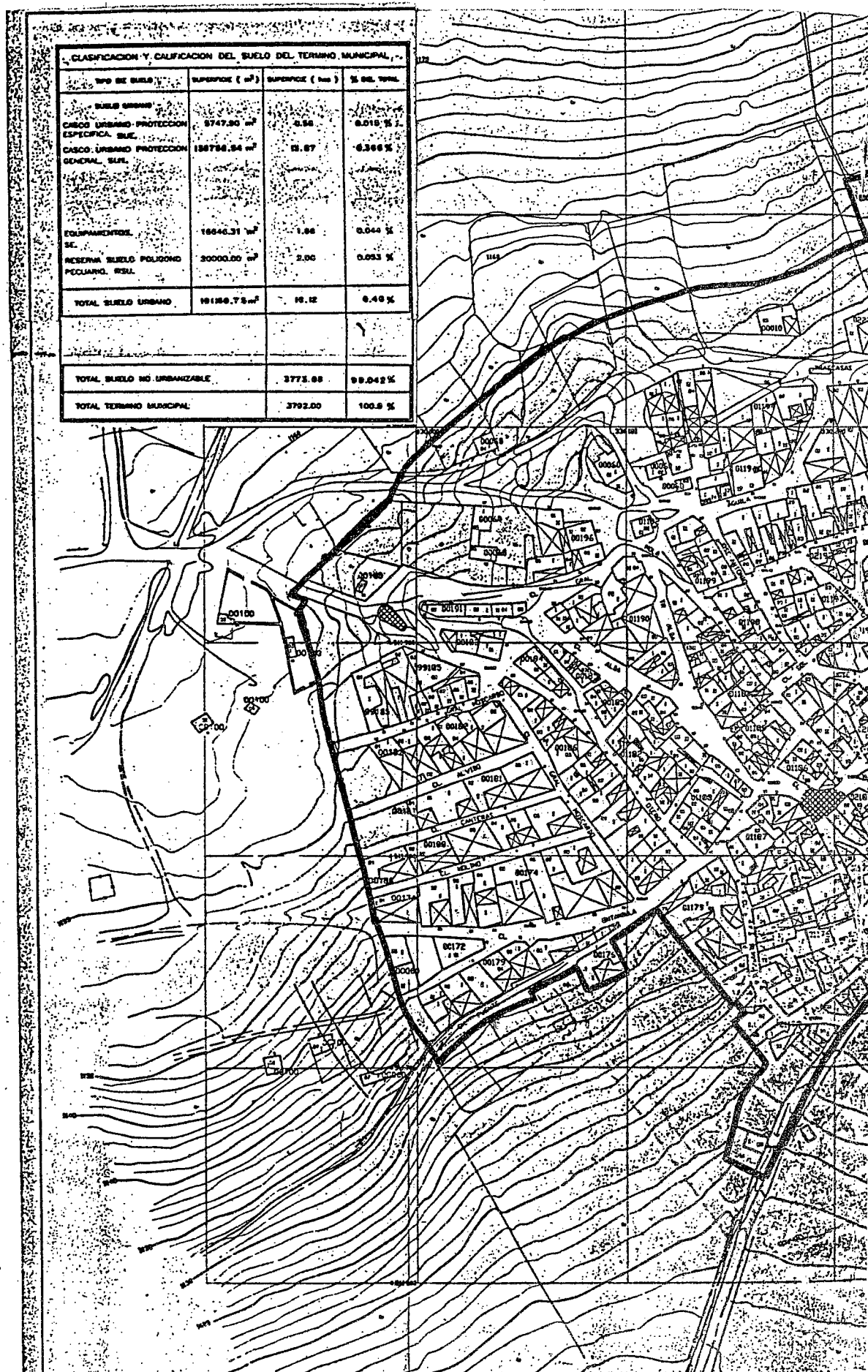
- Planos del proyecto con detalles constructivos.

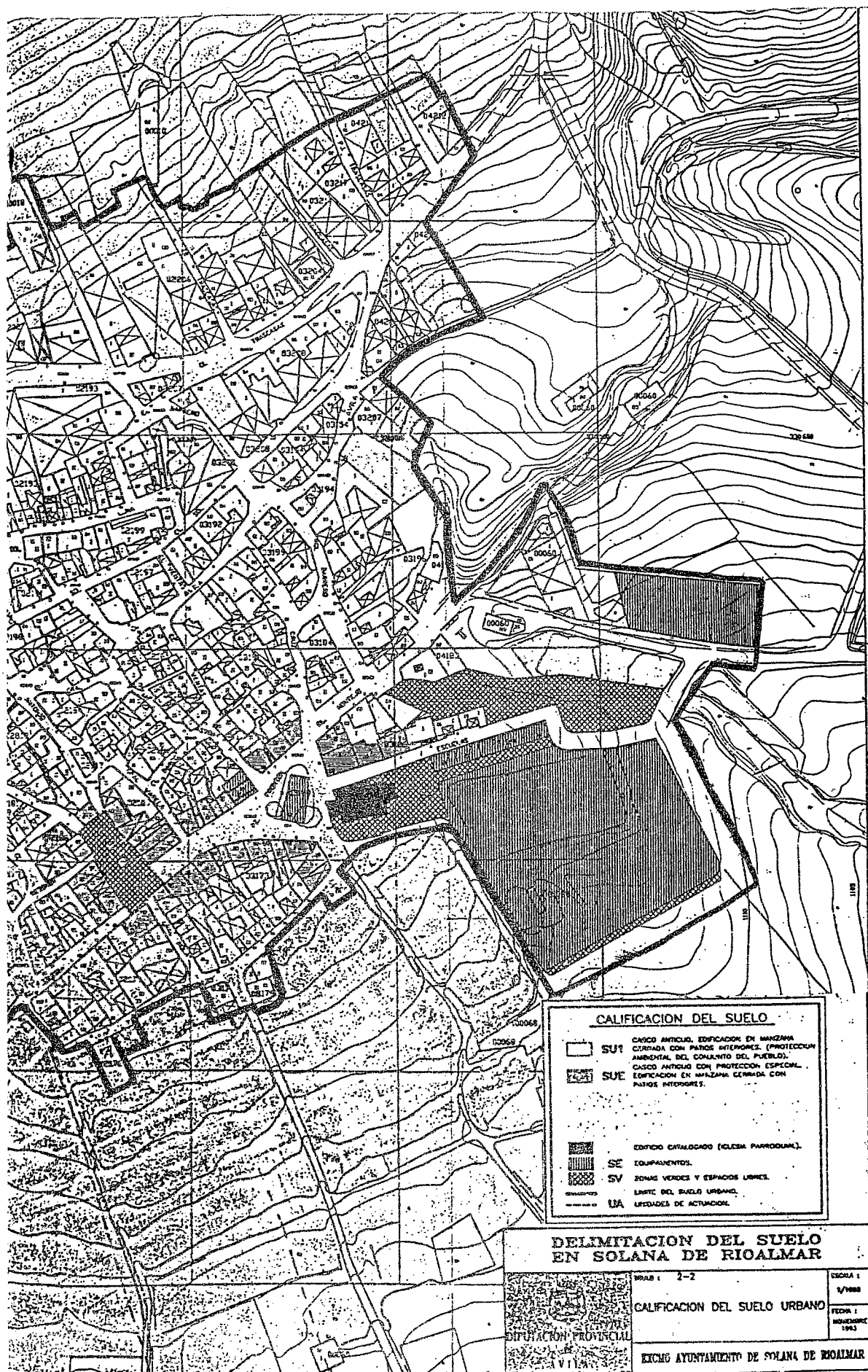
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

- Mediciones y cuadro de precios descompuestos.

- Presupuesto.

El proyecto se redactará y firmará por el Técnico competente y estará visado por el Colegio correspondiente.





Será necesario que el proyecto resuelva los enlaces de los nuevos servicios con los generales del pueblo, y justificar su capacidad para atender la demanda solicitada.

6.2. RED VIARIA.

Considerando en este apartado todas las posibilidades que se puedan dar en proyectos para Solana de Rioalmar, así como otros elementos complementarios que acompañan al viario, (pavimentación, jardinería, mobiliario urbano, etc.), se realiza la siguiente **clasificación**:

1. **Carreteras principales de acceso**, que unen el casco urbano del municipio con la red nacional de carreteras. Se determina para ellas un ancho mínimo de 9,00 m, con 4,50 m por carril y 1,50 m de acerado a ambos lados.

Este acerado permite mayor separación entre la zona rodada y las parcelas, siendo las vías de mayor tráfico y donde se producen las variaciones de aceleración para acceder o salir del viario urbano.

De igual modo, los carriles más amplios permiten banda de aparcamiento lateral si es necesario.

La sección mínima entre alineaciones es por tanto de 12,00 m.

2. **Calles mayores y principales**, que definen la estructura urbana del casco y unen los espacios más representativos del interior. Constituyen los ejes de comunicación principales entre los diferentes puntos del interior del pueblo.

Para los nuevos ejes definidos para ensanche o calles nuevas, se han determinado las siguientes dimensiones mínimas:

Calzada de 6,00 m. con dos carriles de 3,00 m, y acerados laterales de 1,00 m. La cota entre alineaciones es de 8,00 m.

En la zona de ensanche, el viario perimetral que define la nueva delimitación del casco, contempla una calle con un espacio libre lateral que permite un paseo longitudinal de 5,00 m., con sección de 1,50 m de acerados, 6,00 m de calzada, banda de aparcamiento de 2,50 m y el paseo peatonal citado. La distancia entre alineaciones de 15,00 m.

3. **Calles interiores de carácter secundario**, que comunican el resto del conjunto de manzanas que forman el casco urbano. Para las nuevas alineaciones de estas características, se estima una anchura mínima entre alineaciones de 7,00 m correspondientes a calzada de 5,00 m; para dos carriles de 2,50 m; y acerados laterales de 1,00 m de sección.

4. **Espacios libres públicos y paseos peatonales**, que definen los principales itinerarios de paseo a pie o de estancia prolongada de personas en momento de ocio y descanso.

Las dimensiones mínimas de paseos como tales es

de 1,00 m. y aunque se han definido en lo posible para obtener dimensiones más desahogadas.

Los viarios existentes mantienen sus alineaciones desde la imposibilidad de modificar sus dimensiones; aunque donde se ha considerado factible mejorar sus condiciones, se han establecido modificaciones de la alineación siempre bastante concretas.

El trazado y diseño de la calle, se ajustará a las siguientes condicionante técnicos:

– Las **pendientes longitudinales** de las calles serán del 1 al 10%, salvo imposibilidad formal derivada de la situación existente o de trazado. Los cambios de rasante se realizarán con los acuerdos convenientes.

– La **pendiente transversal** oscilarán entre el 1 y el 3% aconsejándose la doble vertiente en la calzada de carreteras del apartado 1 de la clasificación, o en calzadas superiores a 8.00 m. que incluyen aparcamientos.

– La **curvatura mínima** para calzadas con tráfico rodado en su radio de giro, será de 6.00 m para automóviles, y 12.00 m. en caso de existir tráfico pesado. En caso de ser necesario, las fachadas de esquinas afectadas se resolverán con su correspondiente chaflán.

Los materiales para la ejecución, dependerán del tipo de firme y de vía a que correspondan.

Para las carreteras y vías principales, se adoptará un tipo de **firmes rígido o flexible**, según el lugar o vía de que se trate.

Los **firmes rígidos**, se realizarán con pavimento de hormigón sobre arena de miga y suelo compactado.

El **firmes flexible** se compondrá de una mezcla bituminosa en caliente sobre una base de zahorra artificial, y capa inferior de arena de miga sobre el terreno compactado.

Los **acabados** tanto de firmes de calzada como de pavimentos de aceras o paseos peatonales y espacio públicos, serán de textura y color lo más adecuados posibles al entorno que integran.

Las **pavimentaciones** se deberán resolver con losas de piedra, adoquines, canto rodado, pavimentos de hormigón tratados superficialmente con la textura y color adecuados, arena compactada, etc.; separando siempre los espacios peatonales de los de tráfico rodado mediante encintado de bordillos de hormigón o piedra.

Las plantaciones para jardinería y zona verdes, se integrarán al conjunto de la urbanización, empleando espacios adecuados a las características climáticas de la zona. Se aconseja por tanto el empleo de especies autóctonas.

En las zonas correspondientes a **espacios públicos pavimentados** se situarán alcorques para árboles y

parterres delimitados por bordillos para las zonas verdes.

La distancia entre árboles plantados no será inferior a 5,00 m; y durante el primer año de plantación deberá aislarse el tronco del mismo con algún elemento de protección.

6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA. RIEGO E HIDRANTES.

Para el **cálculo** de las redes de abastecimiento, se estimará un consumo mínimo resultante de los siguientes parámetros:

- Agua potable para uso doméstico, estimado en 200 litros /habitante/día como mínimo.

- Agua para riegos, piscinas y otro usos resultantes de la ordenación propuesta.

- Para equipamientos, se tomará una dotación mínima equivalente a 5 viviendas por cada 1.000 m² construidos.

- La dotación para industria mínima, es de 1 l/s. Ha., considerada Ha. bruta del terreno.

- La dotación comercial mínima se estima en 2 l/s. Ha., considerada como Ha. construida.

Como **media general**, la dotación por habitantes y día no deberá ser inferior a 300 litros.

La **disponibilidad** del caudal necesario, deberá ser demostrada legalmente, bien sea de la red municipal, o de manantiales propios, y los requisitos de calidad del agua deberán comprobarse en casos de captación y suministros nuevos, cumpliendo las exigencias del Real Decreto 1.423/1982 aportando los análisis exigidos.

Cualquier **punto de captación** de agua potable, deberá encontrarse 50 m. más elevado que cualquier localización de vertidos.

Cuando se planteen **depósitos de regulación**, deberán tener capacidad suficiente al menos para la dotación media diaria. Las estaciones de captación y bombeo, cumplirán con la Reglamentación vigente.

El **diseño** de las redes deberá ser mallado en la medida de lo posible, para asegurar el abastecimiento en caso de averías puntuales a la mayoría de los puntos. Cuando no sea posible, se emplearán ramificaciones. En calzadas superiores a 10 m., debe doblarse la red para dar servicio a ambos lados de la calle.

Los **materiales** empleados para las conducciones podrá ser hormigón, fibrocemento, fundición gris o dúctil, polivinilo o polietileno; según las prescripciones técnicas del Pliego de Condiciones Técnicas Generales de 1988.

Las **velocidades de cálculo** para la circulación del agua, deben situarse entre 1,00 y 2,00 m/seg., con el fin de evitar la excesiva erosión de los tubos.

La **profundidad mínima** a que se debe situar la

tubería, será de 1,00 m. en zonas de tráfico rodado; y 0,60 m. en zonas peatonales.

Se aconseja la colocación de **llaves de corte** en cada ramificación, así como de **desagües** en los puntos más bajos de las mismas. Los puntos más altos de la red llevarán instalada su correspondiente ventosa.

En puntos de la red separados entre sí a distancias máximas de 200 m. es aconsejable la colocación de hidrantes para protección contra incendios.

6.4. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS.

Se realizarán mediante una red de alcantarillado unitaria o separativa, en función de las características de los tramos a desaguar.

La recogida de **aguas residuales** se efectuará mediante pozos de acometida o arquetas, que engancharán a los colectores generales en cualquiera de sus pozos.

La recogida de **aguas pluviales** se realizará mediante absorvederos, sumideros, drenes o cunetas.

Para el **cálculo** de las redes, se emplearán los mismos valores que para la dotación de abastecimiento de agua, eliminando los de riego. Para las aguas pluviales, el caudal mínimo de agua considerado será de 160 l. La velocidad aconsejable para evitar la excesiva erosión de los tubos, oscilará entre 0,5 y 3 m/seg.

El **diseño** de la red, será mediante ramificaciones que se van uniendo hasta formar un colector general de desagüe. Los tramos se unen mediante pozos de registro, que no podrán separarse más de 60 m. entre sí, y a los que se conectarán las acometidas domiciliarias.

Al comienzo de los ramales importantes, se colocarán **cámaras de descarga** para la limpieza de la red, aportando un caudal de 35 l/seg.

El **diámetro mínimo** de tubería será 300 mm. en colectores, y 150 mm. para drenajes puntuales, con pendientes que se situarán entre 0,8 y 5%. Cuando las pendientes resultantes sean mayores, se plantearán pozos de resalto para salvar desniveles.

Los **materiales admisibles** para conducciones, serán, hormigón vibropresado, fibrocemento y PVC, con junta flexible estanca. La **profundidad de la tubería** bajo calzada será 1,00 m. Como mínimo, reforzada con dado de hormigón si fuera conveniente. Bajo aceras o zonas terrizas, la profundidad mínima del tubo será 0,60 m.

Los **vertidos** o vaguadas, arroyos o cauces públicos deberán resolverse con el sistema de depuración conveniente, con el proyecto y el expediente aprobado por el Ministerio de Obras Públicas.

Cuando **no exista la posibilidad de conectar con la red municipal**, se podrá solicitar la instalación de pozos clasificadores con filtro biológico que cumplan la Normativa de la Unión Europea.

6.5. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El cálculo para el suministro en baja tensión se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, previniendo las cargas mínimas exigidas en la Instrucción MI BT 010 para el grado de electrificación de viviendas, así como las cargas aplicables a zonas industriales, equipamientos comerciales, y otros usos asimilables.

Las líneas de distribución tanto para media como baja tensión, irán enterradas en tubos bajo aceras, quedando prohibido el tendido aéreo sobre postes en el casco urbano. Los cruces de vías urbanas se resolverán mediante arquetas de cruce, previendo siempre alguna canalización en reserva.

Los centros de transformación se localizarán en terrenos de Propiedad privada, armonizándose exteriormente con las edificaciones de la zona. Deberán tener siempre acceso directo desde la vía pública.

Cuando su ubicación en zonas ya urbanizadas haga inviable su situación en un espacio privado, podrá ser situado en zona pública, en las mismas condiciones anteriores. Podrá situarse bajo el suelo, siempre que se mantenga su acceso directo desde la vía pública.

6.6. ALUMBRADO PÚBLICO.

La red de alumbrado público, deberá cubrir las necesidades funcionales de visibilidad a que se destina, integrando sus elementos en la escena urbana.

En las zonas más concurridas del casco urbano, se potenciará además del alumbrado de calzada y aceras, el de fachadas y elementos públicos de interés.

Como criterios generales de diseño, se procurará que los cruces de calzada y pasos peatonales queden suficientemente iluminados. Se cumplirán las disposiciones tradicionales de unilateral, bilateral o tresbolillo, en función de la iluminación media requerida. Los valores mínimos de cálculo se obtiene en la tabla siguiente:

	Iluminación media	Uniformidad
1. Carreteras principales	15 lux	40%
2. Calles principales	12 lux	35%
3. Calles interiores	10 lux	30%
4. Zonas peatonales	7 lux	15%

Las luminarias se suspenderán en báculos o columnas en los nuevos viarios, cuando el acerado lo permita. En paseos peatonales y espacios públicos se emplearán columnas esencialmente. Deberán estar pintadas y galvanizadas, y llevarán instalación de puesta a tierra mediante pica o conducción.

La altura de báculos será de 7 m. máxima, y las columnas de 3,00 a 4,00 m.

Cuando sea imposible la colocación de báculos o columnas por las condiciones del viario, sobre todo

en calles existentes; se situarán suspendidas las luminarias en brazos murales colocados en fachadas. La altura mínima para su colocación será de 3,50 m. con el fin de no interrumpir el tráfico rodado en ningún momento.

Las luminarias serán cerradas o apantalladas con difusor. En brazos murales, se aconseja el farol modelo Villa, que es el existente en la actualidad. En zonas públicas abiertas, se podrá emplear luminaria de globo cerrada sobre columna.

Las lámparas a emplear serán de Vapor de Sodio de alta presión de 150 W de potencia, en los lugares donde se potencia el viario.

En zonas peatonales y donde sea importante resaltar la edificación, se podrá optar por Vapor de Mercurio de Color Corregido de 250 W. que reproduce las formas y el color con más fidelidad, potenciando las formas y fachadas.

El centro de mando se situará en el centro de transformación, y cuando no sea posible, se integrará en la calle, como mobiliario urbano, tratado convenientemente. Deberá disponer de accionamiento automático.

6.7. OTROS SERVICIOS.

Aquellos servicios que puedan ser objeto del proyecto de Urbanización, y que no se contemplan en estas Normas, se regirán por los criterios y normativas de las Compañías Suministradoras.

Este caso puede ser el de la Red de Telefonía, que se regirá por los Reglamentos de la Compañía Telefónica Nacional de España; o casos de Red de Abastecimiento de Gas, cuyos Reglamentos se establecen a través de las diferentes Compañías de Gas del Territorio Nacional.

7. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

7.1. ZONAS DE ORDENANZA.

Constituyen los terrenos de Suelo urbano, aquellos que se encuentran dentro de la delimitación incluidos como tales en los planos de ordenación. En los mismos planos se establecen las diferentes zonas de ordenanza, cuya normativa específica se establece en este capítulo regulando los parámetros de la edificación y los usos del suelo para cada una.

Las zonas de ordenanza resultantes son las siguientes:

SUE: Casco Antiguo con Protección Ambiental.

SU1: Casco Antiguo.

RSU: Reserva de Suelo Urbano para Polígono Pecuario.

SV: Zonas Verdes y Espacios Libres.

SE: Equipamientos.

7.2. DESARROLLO.

Atendiendo a las disposiciones establecidas en esta Delimitación del Suelo, el suelo urbano tendrá el siguiente desarrollo:

Solares de actuación directa: Que tienen adquirido el derecho a edificar con proyecto de edificación por constituir solares directamente. Se atenderán a lo establecido en su zona de Ordenanza según este capítulo punto 7.4.

Parcelas afectadas por alguna actuación aislada o cesión obligatoria establecida para la obtención de Suelos Municipales. Se desarrollarán de acuerdo con el capítulo 4.3.1.

No obstante, para el desarrollo de los objetivos y determinaciones establecidos en esta Delimitación del Suelo, podrán formularse los **planes y proyectos** que la desarrollen, con las condiciones establecidas en el apartado 4.1. En función de su objetivo, podrán ser los siguientes:

Estudios de detalle, obligatorios en actuaciones de más de 5.000 m² y cuyos objetivos cuando se formulan podrán ser:

- Ajustar alineaciones indefinidas en este planeamiento.

- Ordenar volúmenes en aplicación de las Ordenanzas establecidas en esta figura de Planeamiento.

Proyectos de urbanización. Se redactarán para llevar a cabo todas las obras de urbanización necesarias para el desarrollo de este planeamiento.

Proyecto de obra ordinaria. Proyectos parciales de urbanización que completan el desarrollo del planeamiento establecido, donde no sea necesario proyecto de urbanización.

Proyecto de parcelación. Formulados para obtener la división en terrenos de varios lotes.

Proyectos de edificación. Se redactan para la ejecución de las edificaciones, en los terrenos que adquieren la categoría de solar.

7.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

En función del desarrollo correspondiente a los terrenos en Propiedad, se establecen las obligaciones que señala la ley determinadas en este planeamiento.

Solares de actuación directa. Podrán edificarse ateniéndose al cumplimiento de la Ordenanza correspondiente a la zona en que se encuentren, solicitando licencia de obras con proyecto de edificación.

7.4. ORDENANZAS

7.4.1. ORDENANZA SUE. CASCO ANTIGUO CON PROTECCIÓN ESPECIAL.

Definición: Regula la edificación en la zona más antigua del casco urbano. Aquí se encuentran los

espacios más caracterizados con protección específica de la escena urbana.

Tipología: Edificación en manzana cerrada con patios interiores.

Determinaciones sobre volumen.

Alineaciones exteriores: Plano de alineaciones.

Alineaciones interiores: Las existentes en la actualidad. Plano de alineaciones.

Parcela mínima: No se fija.

Frente mínimo parcela: Existentes.

Fondo mínimo: No se fija.

Ocupación: Existente o resultado de condiciones de patios de parcela.

Edificabilidad: Existente o resultado de las condiciones anteriores. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para su uso tradicional; como desván.

Altura: 7,00 m. Dos plantas.

Altura máxima: 10,00 m.

Retranqueos

Obligatorios: Frontal:

Lateral:

Testero:

Patios: Condiciones de patios de parcela. Capítulos 5.3.5. y 5.4.6.

Determinaciones sobre uso

Uso principal: Residencial (1ª y 2ª).

Uso compatible: Terciario A, B, C (1ª); Dotacional; Espacios Libres A.

Uso prohibido: Agropecuario; Industrial; Terciario C (2ª); Espacios Libres B; Viario.

Determinaciones estéticas

Vuelos y cornisas: Aleros: 0,50 m.

Calles < 6,00 m: 0,50 m.

Calles 6,00 a 8,00 m: 0,60 m.

Calles > 8,00 m: 0,80 m.

Patios interiores: Superficie mínima 9,00 m². Lado mínimo 3,00 m. Círculo de radio 3,00 m. inscrito en su interior.

Vuelos 1/10 dimensión patio, máximo 0,80.

Soportales: Altura mínima libre 3,00 m.

Anchura mínima, 2,50 m.

Composición fachadas: Predominio dimensión vertical en huecos.

Volúmenes volados siempre abiertos.

Tonos siena, ocre o blanco.

Cubiertas: Pendientes 30 a 40%.

Canecillos o cornisas molduradas.

Chimeneas y salientes acordes con fachada.

Materiales permitidos: Pedira, revocos, enfoscados, carpinterías de madera o imitación. Cerrajería, color madera o negro. Teja árabe o imitación.

Prohibidos: Chapados, aplacados, cerámica vista, carpinterías en su color que no sean madera. Fibrocemento, teja plana, chapa metálica.

Observaciones: Especial protección de la escena urbana.

7.4.2. ORDENANZA SU1. CASCO ANTIGUO.

Definición: Regula la edificación en el resto de la zona antigua del casco urbano, no contemplada en la Ordenanza SUE.

Tipología: Edificación en manzana cerrada con patios interiores.

Determinaciones sobre volumen.

Alineaciones exteriores: Plano de alineaciones.

Alineaciones interiores: Resultantes de patios de parcela.

Parcela mínima: 100 m² o existente en parcelaciones anteriores a estas ordenanzas.

Frente mínimo parcela: 4,00 m.

Fondo mínimo: 12,00 m.

Ocupación: Resultado de aplicación de condiciones de patios de parcela.

Edificabilidad: Resultado de las condiciones anteriores. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para su uso tradicional, como desván.

Altura: 7,00 m. Dos plantas.

Altura máxima: 10,00 m.

Retranqueos.

Obligatorios: Frontal:

Lateral:

Testero:

Patios: Condiciones de patios de parcela. Capítulos 5.3.5 y 5.4.6.

Determinaciones sobre uso

Uso principal: Residencial (1ª y 2ª).

Uso compatible: Industrial B (2ª); Terciario A, B y C (1ª); Dotacional; Espacios Libres A.

Uso prohibido: Agropecuarios; Industrial A, B (1ª), C; Terciario C (2ª); Espacios Libres B; Viario.

Determinaciones estéticas: Iguales que las señaladas para la Ordenanza.

Observaciones: Protección ambiental del conjunto del pueblo.

7.4.3. ORDENANZA RSU. RESERVA DE SUELO URBANO PARA POLÍGONO PECUARIO.

Definición: Regula la edificación en la zona reservada para albergar el ganado en el exterior del casco urbano.

Tipología: Naves adosadas en hilera.

Determinaciones sobre volumen.

Alineaciones exteriores: Unidad de actuación UA-5.

Alineaciones interiores: Unidad de actuación UA-5.

Parcela mínima: 500 m².

Frente mínimo parcela: 15,00 m.

Fondo mínimo: 20,00 m.

Ocupación: 65% planta baja, 30% entreplanta.

Edificabilidad: 3,25 m³/m².

Altura: 5,00 m.

Altura máxima: 8,00 m.

Retranqueos

Obligatorios: Frontal: Nulo

Lateral: Nulo

Testero: 5,00 m.

Patios.

Determinaciones sobre uso.

Uso principal: Agropecuario A (1ª y 3ª), B (2ª).

Uso compatible: Espacios libres; Viario.

Uso prohibido: Residencial; Agropecuario A (2ª), B (1ª); Industrial; Dotacional.

Determinaciones estéticas.

Vuelos y cornisas: Aleros: 0,50 m.

Vuelos: Prohibidos en su totalidad.

Cerramientos: Altura mínima: 2,50 m.

Alambradas o macizos.

Composición fachadas: Predominio dimensión vertical en huecos.

Tonos: siena, ocre o blanco.

Cubiertas: Pendientes 30 a 40%.

Canecillos o cornisas: molduradas.

Chimeneas y salientes: acordes con fachada.

Materiales permitidos: Piedra, revocos, enfoscados, carpinterías de madera o imitación. Cerrajería, color madera o negro. Teja árabe curva o imitación.

Prohibidos: Chapados, aplacados, cerámica vista, carpinterías en su color que no sean madera. Fibrocemento, teja plana, chapa metálica.

Observaciones: Se encuentra situada la zona de Ordenanza en la UA-1, en la parcela catastral 120 de Propiedad Municipal.

7.4.4. ORDENANZA SV. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Definición: Regula la ejecución de los espacios públicos peatonales, o ajardinados, con los elementos de mobiliario urbano.

Tipología:

Determinaciones sobre volumen:

Alineaciones exteriores: Plano de alineación.

Alineación de interiores:

Parcela mínima: No se fija.

Frente mínimo parcela: No se fija.

Fondo mínimo: No se fija.

Ocupación: 5%.

Edificabilidad: 0,05 m³/m².

Altura: 3,00 m. una planta.

Altura máxima: 4,50 m.

Retranqueos obligatorios: No se establecen retranqueos.

Determinaciones sobre uso

Uso principal: Espacios libres.

Uso compatible:

Uso prohibido: Todos los demás.

Determinaciones estéticas: Serán las correspondientes a la zona en que se encuentre el espacio reservado a zona verde o espacio público.

Observaciones: Los espacios verdes de carácter privado, se atenderán a las especificaciones de esta Ordenanza.

7.4.5. ORDENANZA SE. EQUIPAMIENTOS.

Definición: Regula la edificación destinada a edificios para aquellos usos dotacionales determinados en estas Ordenanzas.

Tipología: Manzana cerrada, edificación adosada o aislada, según la zona en que se encuentren.

Determinaciones sobre volumen

Alineaciones exteriores: Plano de alineación.

Alineaciones interiores: No se definen.

Parcela mínima: No se fija.

Frente mínimo parcela: No se fija.

Fondo mínimo: No se fija.

Ocupación: 60%.

Edificabilidad: Resultante del resto de condiciones...

Altura: 7,00 m...

Altura máxima: 10,00 m.

Retranqueos obligatorios: Los correspondientes a la zona asociada con la ubicación de la dotación.

Determinaciones sobre uso

Uso principal: Dotacional.

Uso compatible: Terciario A, C (1ª).

Uso prohibido: Todos los demás.

Determinaciones estéticas: Serán las correspondientes a la zona asociada a la ubicación de la edificación dotacional.

Observaciones: El grado de protección aplicable se basa en el mismo criterio de asociación a la zona de Ordenanza en que se ubique la edificación.

7.5. ESTUDIO DE DETALLE.

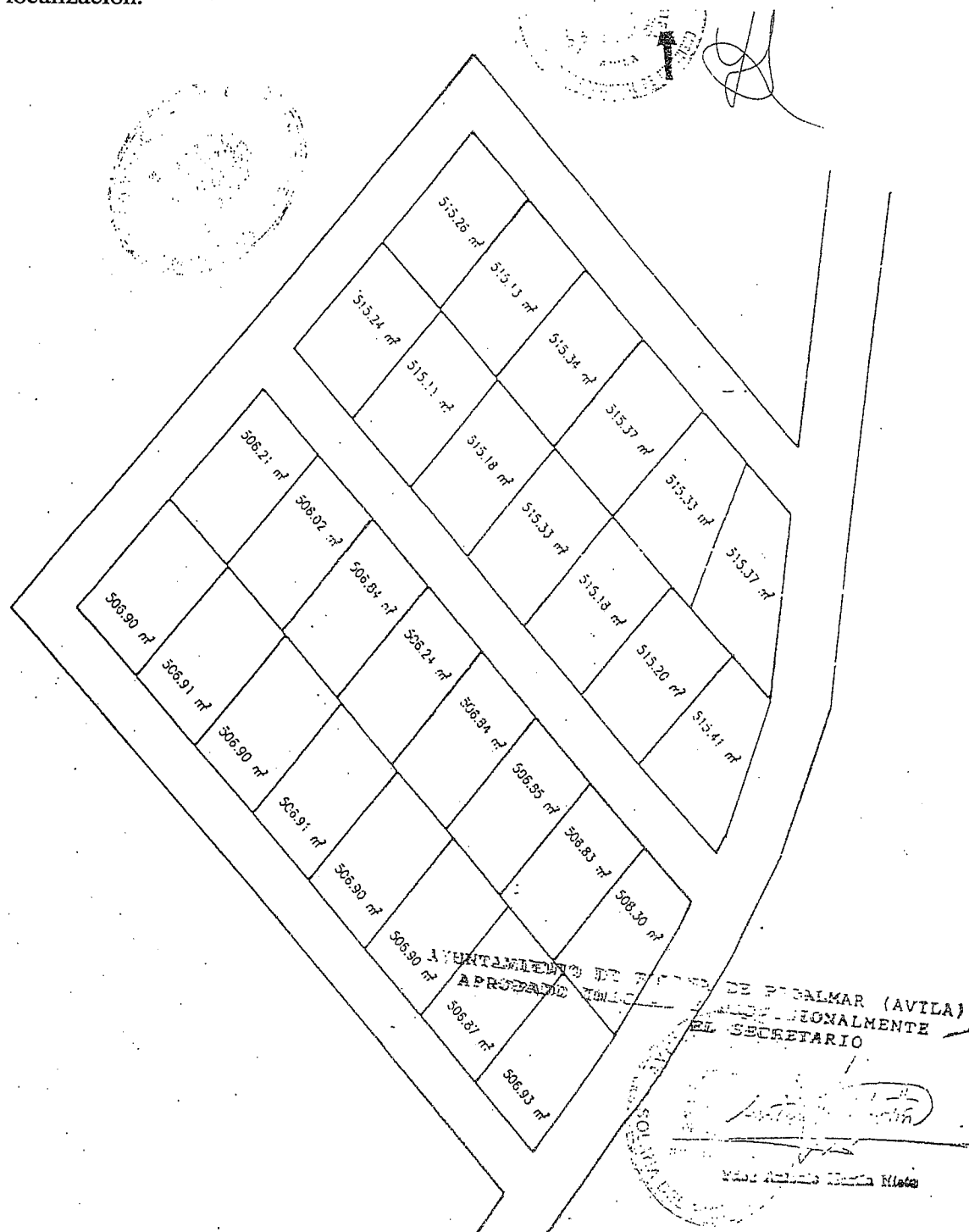
El Estudio de Detalle fijado en esta Delimitación del Suelo, se presenta en la ficha siguiente especificando sus condiciones de desarrollo y gestión.

Se aportan datos de superficie con carácter aproximativo, dado que la superficie real únicamente podrá obtenerse con un levantamiento sobre el terreno. Las Ordenanzas aplicables se refieren a la superficie neta de las parcelas, es decir, una vez realizadas las cesiones obligatorias de viario y zonas verdes o espacios libres.

Será necesaria la ejecución de las correspondientes obras de urbanización para la obtención de licencias de obras, o adaptarse a las especificaciones ya referidas del Art. 41 del Reglamento de Gestión. Los plazos de ejecución de la unidad de actuación, se establece en 10 años.

El Ayuntamiento podrá modificar las condiciones específicas determinadas en esta unidad de actuación, en Pleno y con la mayoría absoluta del número legal de sus miembros, previo trámite de aprobación inicial e información pública de un período de 15 días.

Plano de localización.



– Los terrenos corresponden a la parcela catastral 120 de Propiedad Municipal. La entrega del terreno a los adquirientes por parte del Ayuntamiento, implica la obligación de urbanizar y edificar en el plazo estimado para su desarrollo.