

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LARDERO. ORDENANZAS

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION ORDENANZA DE TRAMITACION

Pág.

TITULO I. ORDENANZAS DE EDIFICACION	2
CAPITULO 1.- DEFINICIONES	2
CAPITULO 2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION	6
CAPITULO 3.- CONDICIONES ESTETICAS	13
CAPITULO 4.- CONDICIONES DE USO Y HABITABILIDAD	14
SECCION 1.- CONDICIONES COMUNES A TODA EDIFICACION	14
SECCION 2.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS	16
SECCION 3.- CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES	17
SECCION 4.-CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A USOS DE HOSTELERIA (Bares, Cafeterías, Restaurantes y similares)	21
SECCION 5.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OFICINAS.....	22
SECCION 6.- CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES	24
SECCION 7.- CONDICIONES DE LOS HOTELES Y OTROS USOS	28
SECCION 8.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL ...	29
CAPITULO 5.- CONDICIONES DE VOLUMEN	39
CAPITULO 6.- CONDICIONES PARA LA PREVENCION DE INCENDIOS	44
CAPITULO 7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCION	45
CAPITULO 8.- DEBER DE CONSERVACION, ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y DECLARACION DE RUINA	51
CAPITULO 9.- CONDICIONES PARA LA PROTECCION DEL ARBOLADO	52
TITULO II. ORDENANZAS DE URBANIZACION	54
CAPITULO 1.- OBRAS DE URBANIZACION	54
CAPITULO 2.- OBRAS EN LA VIA PUBLICA	72
TITULO III. ORDENANZAS DE TRAMITACION	80
CAPÍTULO 1.- PLANEAMIENTO	80
CAPÍTULO 2.- LICENCIA DE OBRAS	83
CAPÍTULO 3.- TRAMITACIONES ESPECIALES	96
CAPÍTULO 4.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS SOLARES	100
CAPÍTULO 5.- DEL ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES	102
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	105
DISPOSICIÓN FINAL	105

TITULO I

ORDENANZA DE EDIFICACION

CAPITULO 1.- DEFINICIONES

Artículo 1.- Definiciones

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se emplean los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en los párrafos siguientes:

- a) Solar:
Tendrán la consideración de solares los terrenos situados en suelo urbano aptos para la edificación que reúnan los requisitos previstos en el art. 10 de la LOTUR.
- b) Alineaciones oficiales:
Son aquellas que delimitan el espacio público del espacio privado, tal y como se determinan en el presente Plan o en su caso, en los instrumentos que lo desarrollan.
- c) Alineaciones de la edificación:
Son aquellas que delimitan el espacio construido del espacio libre de edificación, tal y como se determinan en el presente Plan o en su caso, en los instrumentos que lo desarrollen.
- d) Alineaciones actuales:
Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.
- e) Edificabilidad
Se establece, bien a partir de la configuración volumétrica prevista, bien como resultado de la aplicación de un índice de edificabilidad, expresado en $m^2t/m^2s.$, referido a parcela bruta o neta, y expresa la máxima superficie edificable en cada uno de los ámbitos previstos en la ordenación, incluida en dicha superficie la correspondiente al aprovechamiento bajo cubierta y vuelos, en las condiciones establecidas al efecto.

En relación con ello, computarán al 100% los vuelos de cuerpos cerrados en todo su perímetro, o en tres de sus lados, si se encuentran cubiertos, y al 50% los espacios en vuelo que se encuentren cerrados por dos de sus lados y se encuentren, así

mismo, cubiertos. No computará la superficie correspondiente a balcones, siempre que aparezcan abiertos en todo su perímetro.

No se computarán, a efectos de edificabilidad los espacios situados en sótanos, tal como aparece definidos en este mismo artículo, con independencia del uso al que aparezcan destinados.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales o los porches destinados a uso público.

- f) Parcela edificable:
Es la parte del solar sobre la que puede emplazarse la edificación y que se señala como tal en los planos de usos de suelo.
- g) Retranqueos de la edificación:
Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la alineación de la edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.
- h) Rasantes oficiales:
Son las cotas de altitud en vías, plazas o calles, definidos en los documentos de los Planes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.
- i) Rasantes actuales:
Son las cotas de altitud de las vías existentes.
- j) Altura de la edificación:
Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o, en su caso, del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta de piso, excluido, en su caso, el espacio aprovechable bajo cubierta, medida en el punto medio de la fachada. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 12 metros de longitud. Si sobrepasa esta medición se medirá desde los 6 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligado el escalonamiento en altura de los edificios cada 16 metros de distancia, como máximo, salvo que por razones de composición urbana o arquitectónica se establezca otra cosa.

Si el solar dispone de acceso desde dos o más calles, el número de plantas de la edificación se considerará en cada una de las calles de acuerdo con los criterios

anteriores y se aplicará en el fondo edificable permitido en cada uno de los frentes, o, en su caso, hasta la mitad del fondo existente entre una y otra calle.

- k) **Altura de los pisos:**
Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

- l) **Altura libre:**
Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado, de cada planta.

- ll) **Superficie ocupada:**
Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de planta baja y sótanos que emerjan sobre rasante.

- m) **Índice máximo de ocupación de parcela.**
Porcentaje que expresa la relación o cociente entre parcela edificable y parcela neta.

- n) **Superficie total construida:**
Es la resultante de la suma de las superficies en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, y demás criterios establecidos para la medición de la edificabilidad.

- ñ) **Pieza habitable:**
Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos y similares.

- o) **Sótanos:**
Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada, cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro y veinte centímetros sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- p) **Cuerpo saliente:**
Aquél que sobresale del plano que define el volumen del edificio y tiene el carácter de habitable u ocupable. Puede ser cerrado, semicerrado y abierto.
Se entiende por mirador aquél cuerpo cerrado que aparece acristalado por todos sus lados.

- q) **Elementos salientes:**

Elementos constructivos u ornamentales que sobresalen del plano que define el volumen del edificio.

r) Atico:

Se entiende por ático la planta situada sobre la altura de cornisa, que dispone de fachada retranqueada respecto de la alineación general anterior o posterior del edificio, en la que se abren huecos verticales de iluminación y ventilación, y, en su caso, acceso a terraza.

Salvo que en la normativa particular del Plan o de las figuras de planeamiento que lo desarrollen se determine otra cosa, no tiene la consideración de planta de piso, en relación con la regulación de la altura máxima expresada en número de plantas, y podrá ser construida, con carácter general en suelo urbano y urbanizable, sobre la última planta de piso establecida en la ordenación, en las condiciones funcionales y dimensionales establecidas al efecto en la normativa en que se regula el aprovechamiento bajo cubierta.

CAPITULO 2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION

Artículo 2.- Condiciones generales

Al margen de cuantas determinaciones de ésta índole puedan derivarse del cumplimiento de condiciones particulares impuestas a la edificación en otros apartados, el presente Capítulo recogerá específicamente las condiciones constructivas.

A tal efecto, serán de aplicación la normativa y reglamentos vigentes que regulan los distintos aspectos de la edificación e instalaciones a realizar en ella, y aunque el Ayuntamiento ejerza las funciones de vigilancia que le competen, la responsabilidad del cumplimiento de las citadas normas y reglamentos corresponderá a los redactores y/o directores técnicos de las obras.

Artículo 3.- Eficiencia y ahorro energético.

Con objeto de reducir las necesidades y consumo energético de la edificación y, consiguientemente, las emisiones de la misma a la atmósfera, se procurará una concepción y diseño energéticamente eficientes de los edificios. En su proyecto deberán aplicarse las medidas que en relación con el consumo y ahorro de energía establezcan en cada momento las normativas sectoriales que resulten de aplicación, en particular, en este momento, el Código Técnico de la Edificación.

Los niveles de emisión de la edificación, de uso residencial o productivo, a la atmósfera no superarán, en ningún caso, los límites que en cada momento establezca la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Se recomienda la incorporación de soluciones y técnicas de bioclimatismo que contribuyan a reducir la demanda energética y, consiguientemente, las emisiones de la edificación a la atmósfera.

Los edificios dotacionales e instalaciones municipales, además de cumplir las exigencias normativas que resulten de aplicación, procurarán incorporar a su diseño sistemas asociados a energías renovables y técnicas de bioclimatismo, y se someterán a un proceso de auditoría energética, que permita valorar su eficiencia.

Artículo 4.- Instalaciones

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la colectividad. Los servicios técnicos del Ayuntamiento procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Artículo 5.- Cimientos y contenciones

Los elementos sustentantes de cualquier edificio descansarán sobre cimentación calculada en relación con la carga que el terreno sea capaz de resistir.

Los cimientos de los muros que lindan con la vía pública quedarán, por lo menos, a metro y medio por debajo de la rasante en cualquier punto, pudiendo ejecutarse con banquetes cuando la pendiente de la calle fuese muy pronunciada. No obstante, el Ayuntamiento podrá aceptar profundidades menores cuando las soluciones constructivas no hubiesen de dificultar el paso de infraestructuras, las plantaciones de arbolado.

Se permitirán toda clase de sistemas de construcción, pero el Ayuntamiento se reserva el derecho de exigir justificación del cálculo de los diversos elementos que componen los edificios a los técnicos autores de los proyectos y directores de obra, en cualquier momento de la ejecución si no constasen en el expediente.

Cuando exista algún pozo o vía de agua que pueda afectar al cimiento, se tomarán las precauciones necesarias.

Así mismo la solución constructiva aplicada a los elementos que compongan la cimentación y las contenciones garantizará la no transmisión de humedades por capilaridad al interior del edificio, así como el comportamiento estanco de tales elementos en el caso de contención de tierras, protegiendo el interior de la penetración de humedades y reforzando esta protección con un drenaje cuando ello fuese necesario.

Artículo 6.- Derribos, desmontes y relleno de tierras. Zanjas

1.- Derribos, desmontes y rellenos.

Las obras señaladas se llevarán a cabo de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo. El constructor viene obligado a proveer cuantas acciones resulten adecuadas en orden a asegurar la estabilidad de los edificios y construcciones vecinas y evitar su deterioro.

Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se tendrán en cuenta en su ejecución las siguientes normas:

Si se verifican a tumbo, se acordonará la calle en una zona no inferior a dos metros, cuidando además de que en el momento del tumbo no haya en su frente personas a quienes puedan alcanzar.

Se procurará ejecutar los desmontes en horas en que ocasione las menores molestias al vecindario.

En el interior de los edificios sólo podrán efectuarse derribos en horas diurnas, procurando que no llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros. Así mismo se procurará no generar ruidos que puedan molestar al vecindario.

Cuando se trate de un derribo de finca con ruina inminente, se procederá conforme la necesidad que el caso exija, pero siempre con las debidas precauciones en orden a no molestar al vecindario.

En ningún caso ni con pretexto alguno se depositarán tierras en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.

En cuanto sea factible por el retranqueo del desmonte, se vallará el solar con objeto de evitar que puedan salir tierras lanzadas por el tumbo de bancos al exterior. Tanto para el desmonte como para el relleno de solares, se exigirá la correspondiente licencia del Ayuntamiento.

Los rellenos que se efectúen en un terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública, se verificarán con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos. Si después de acabada la obra se produce por la mala ejecución del relleno algún hundimiento en la acera o en el pavimento de las calles, o algún desperfecto en las cañerías de agua o en otro servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

2.- Zanjas

La anchura de excavación será adecuada de manera que permita realizar los trabajos en presencia de la entibación requerida, respetando las siguientes medidas mínimas:

PROFUNDIDAD	ANCHURA MINIMA DE BASE DE ZANJA
Hasta 1,50 mt.	0,60 mt.
Hasta 2,00 mt.	0,70 mt.
Hasta 3,00 mt.	0,80 mt.
Hasta 4,00 mt.	0,90 mt.
Más de 4,00 mt.	1,00 mt.

Cuando se haya excavado una profundidad de 1,50 mt. se revestirán las paredes laterales con tablonés al largo de 0,20 mt. de ancho y 0,05 mt. de grueso, como mínimo, entibándolos con codales y tacos de madera o gatos de tornillo. Los tablonés deben tener una longitud en tramos rectos de 4 mt. aproximadamente, situando los codales de modo que por lo menos haya uno en el centro y en cada uno de los extremos y de grosor y resistencia suficiente. Las dimensiones de tablonés tendrán un coeficiente mínimo de seguridad 3.

Si hubiese edificios adyacentes, se apuntalarían los muros, procediéndose asimismo a la desviación del tráfico próximo o a la reducción de la velocidad.

Se colocarán avisos diurnos y nocturnos de peligro, así como protecciones para personas y vehículos.

Bordeando la excavación se aplicarán un margen de tablas, que sobresalgan 30 cm. como mínimo del nivel del terreno.

Si se acumulan en los bordes de la excavación los materiales extraídos, no deberán llegar a una altura y peso excesivos, ni estar a menos de 60 cm. del borde.

En caso de utilizar excavadoras de pluma, queda prohibido el estacionamiento de personas en el radio de giro de las mismas.

Estas condiciones de seguridad tienen el carácter de mínimas y para todo tipo de zanjas, tanto en terrenos públicos como privados.

Artículo 7.- Chimeneas y Hogares

En los edificios de nueva construcción se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta la altura de 2,00 metros sobre la cubierta exterior del edificio. La altura podrá ser menor de acuerdo a lo que se determina en las tablas 1 y 2.

La altura libre H se determina en la tabla 1 en función de la distancia "a" en metros de la chimenea a la obstrucción y de la altura "b" de la obstrucción.

Se considera obstrucción a cualquier obstáculo que aparezca en cubierta, enfrentado con la chimenea.

En el caso de que aparezca más de una obstrucción, se calculará H para cada uno de los casos y se tomará el valor superior.

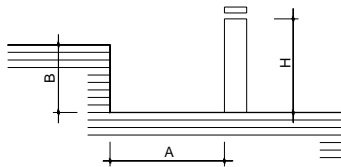


TABLA 1

		ALTURA B EN m DE LA OBSTRUCCION					
		0,00	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
DISTANCIA A EN m. DE LA CHIMENEA A LA OBSTRUCCION	Hasta						
	2,50	1,10	1,60				
	3,00	1,10	1,55	2,00			
	4,00	1,10	1,50	1,90			
	5,00	1,10	1,45	1,80	2,00		
	6,00	1,10	1,40	1,65	1,95		
	7,00	1,10	1,30	1,50	1,75	2,00	2,00
	8,00	1,10	1,25	1,40	1,55	1,75	1,90
			ALTURA H EN m				

LA ALTURA LIBRE H SE DETERMINA EN LA TABLA 2 EN FUNCION DE LA DISTANCIA A EN M. DE LA CHIMENEA A LA CUMBRERA Y DEL ANGULO EN GRADOS DE INCLINACION DEL TEJADO

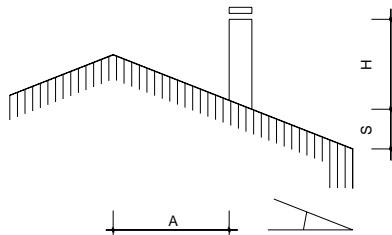


TABLA 2

		DISTANCIA A EN m. DE LA CHIMENEA LA CUMBRERA					
		0.00	0.50	1.00	1.50	2.00	MAS DE 2.00
ANGULO EN GRADOS DE LA INCLINACION DEL TEJADO	5°-10°	1.10	1.20	1.30	1.35	1.45	1.55
	11°-20°	1.10	1.30	1.45	1.65	1.85	2.00
	21°-30°	1.10	1.40	1.70	2.00	2.00	
	31°-40°	1.10	1.50	1.95			
	40°-50°	1.10	1.70	2.00			
	50°-60°	1.10	1.95				
			ALTURA H EN m.				

EL AYUNTAMIENTO PODRA ADMITIR OTRAS ALTURAS, SIEMPRE QUE SE JUSTIFIQUE ADECUADAMENTE

En cuanto se refiere a instalaciones de gas en edificios construidos que no dispongan de chimeneas, se estará a lo dispuesto en la normativa establecida el efecto en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

En edificios destinados a vivienda colectiva y para que la instalación de salida de humos a fachadas y patios sea lógica y posibilite una posterior ejecución de chimeneas, a la solicitud de salida de humos a fachada deberá acompañarse un Anteproyecto de instalación de salida de humos mediante chimenea.

Si dichos conductos de humos son visibles desde la vía pública, el Anteproyecto deberá ser redactado por Arquitecto Superior. Se indicará asimismo la situación, diseño, modelo y sistema constructivo de las rejillas de ventilación.

- Distancia de la salida de humos a otras construcciones.

Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1 metro por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura distante menos de 10 metros.

Las bocas de las chimeneas situadas a distancias comprendidas entre 10 y 50 metros de cualquier construcción deberán estar a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto que tenga la construcción más cercana.

Estas distancias se tomarán sobre el plano horizontal que contiene la salida de humos libre de caperuzas, reducción u otros accesorios o remates que pudiera llevar.

Artículo 8.- Conductos de ventilación

La extracción de humos que no provengan de combustión, gases o ventilación de piezas no habitables, deberán reunir las condiciones siguientes:

- a) Todos los conductos y colectores individuales deben ser verticales y de materiales incombustibles.
- b) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².
- c) La longitud mínima de conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general, debe ser de 2 metros.

- d) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°.
- e) El conducto individual únicamente podrá ventilar un sólo local.
- f) La proporción máxima entre los lados del colector debe ser de 1 a 2.
- g) La abertura mínima permanente de la rejilla de acometida del conducto individual debe ser de 100 cm².
- h) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura mínima de 2,20 mt. sobre el pavimento.
- i) Cada local ventilado por ese sistema debe ser dotado de una entrada situada en la parte inferior del local, a la menor altura posible, que tenga como mínimo 200 cm² de sección.
- j) La salida exterior del colector debe prolongarse 0,50 mt. por encima de la cubierta, disponiendo una coronación en el conducto que funcione como aspirador estático.
- k) El colector y los conductos individuales deberán estar protegidos del ambiente exterior para no perjudicar el tiro correcto de la chimenea.
- l) No se permitirá acometer a un colector general que recoja conductos individuales de ventilación, un conducto de humos si la acometida de éste se lleva a cabo por debajo de cualquiera de las acometidas de aquellos.

Los locales de planta baja o sótanos, así como las instalaciones de calefacción colectiva, tendrán derecho a sacar a la cubierta de los edificios, chimeneas de ventilación, salidas de humos, gases, etc., lo que se hará constar por el propietario del inmueble en la declaración de obra nueva, en la constitución de propiedad horizontal y en los documentos de venta de locales y viviendas.

Los proyectos de los edificios en cuya planta baja puedan instalarse usos que requieran la salida de humos o gases a cubierta deberán prever los conductos oportunos al efecto.

CAPITULO 3.- CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 9.- Condiciones Estéticas

1.- CONDICIONES COMUNES AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Los materiales empleados en la construcción de los cerramientos de planta baja serán aquellos que constituyan el resto de la edificación a que pertenezca, salvo que se pretenda conferir a dicha planta o hasta una determinada altura de la misma, el carácter de zócalo o base del resto de la construcción, en cuyo caso se admiten soluciones constructivas singulares en su constitución. Según ello, en el caso de que no puedan incorporarse al proyecto de obra nueva las obras correspondientes a construcción y decoración de locales situados en planta baja, el tratamiento material aplicado a la edificación en sus plantas superiores se extenderá hasta el encuentro de la misma con la calle, cuando menos en lo que afecta a elementos estructurales (muros o pilares), y espacios comunes al edificio (portales,...). Por lo mismo, la composición de planta baja guardará relación con la aplicada al resto del edificio.

La decoración de locales se resolverá sin ocultar los materiales y tratamiento aplicados al edificio, extendidos por exigencia del párrafo anterior a elementos de planta baja. No desvirtuarán en ningún caso la composición general de huecos de planta baja en la medida en que ésta aparezca integrada con el resto de la edificación.

La decoración de instalaciones comerciales y elementos decorativos adicionales estará sometida a lo preceptuado anteriormente con carácter general para tratamiento de fachadas en planta baja.

Excepcionalmente, en razón del carácter singular o naturaleza dotacional de un edificio, el Ayuntamiento podrá admitir soluciones materiales, compositivas u ornamentales singulares que aparezcan debidamente justificadas.

La ejecución de obras de reforma, ampliación o consolidación en los edificios existentes, se ajustará al sentido y las determinaciones recogidas en este artículo. En particular, el cierre de terrazas o volúmenes exteriores en edificios consolidados, cuando sea permitido, se resolverá a partir de soluciones materiales y compositivas homogéneas cuando menos para cada edificio.

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE USO Y HABITABILIDAD

SECCION 1.- CONDICIONES COMUNES A TODA EDIFICACION

Artículo 10.- Condiciones de accesibilidad

Será de aplicación la legislación estatal y/o autonómica vigente relativa a Supresión de barreras físicas y sensoriales.

Artículo 11.- Condiciones higrotérmicas

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que establece la normativa vigente en esta materia.

Artículo 12.- Condiciones acústicas

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que establece la normativa vigente en esta materia.

Artículo 13.- Condiciones de las instalaciones

1. Abastecimiento y saneamiento.

Se cumplirán las determinaciones que en su caso establezca la entidad suministradora.

2. Suministro de energía eléctrica.

Las instalaciones cumplirán las determinaciones de la normativa vigente.

3. Distribución de gas natural.

Las instalaciones de gas deberán ajustarse a la Normativa vigente.

- Norma Básica de Instalación de Gas en edificios habitados.
- Reglamento de Instalaciones Receptoras de gas.
- Norma U.N.E. e Instalaciones Técnicas Complementarias I.T.I.C.C. vigentes en la materia.

4. Telefonía y otras instalaciones.

Se cumplirá la normativa vigente en cada materia específica.

5. En cuanto no parezca regulado por normativa sectorial de rango superior o no resulte contradictorio con ella, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de Urbanización Municipales.

Artículo 14.- Condiciones de seguridad y defensa

1. Contra caídas.

Las ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 m de altura como mínimo.

Por debajo de la altura de protección no habrá hueco de dimensión mayor de 12 cm, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados, o armados con malla metálica o laminado plástico.

El diseño de las defensas y pretilas responderá, en general, al sentido de protección contra caídas recogido en este punto.

SECCION 2.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Artículo 15.- Norma de carácter General

Las condiciones de habitabilidad de los edificios destinados a viviendas serán los determinados en la legislación vigente que en cada caso resulte de aplicación.

SECCION 3.- CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES

Artículo 16.- Norma de carácter general

Además de las condiciones que se establecen en esta Sección, los locales destinados a uso comercial cumplirán las determinaciones de la legislación estatal o autonómica que, en su caso, resulten de aplicación. En cuanto pueda resultar contradictorio se estará a lo dispuesto en la normativa de rango superior.

Artículo 17.- Clasificación

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas y por lo que se refiere a las condiciones de habitabilidad que pueden afectar al uso comercial, se consideras las siguientes categorías:

1. Locales de hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie construida.
2. Locales entre quinientos y dos mil metros cuadrados.
3. Galerías comerciales superiores a dos mil metros cuadrados.

Artículo 18.- Condiciones generales

Todos los locales de uso comercial deberán observar, con independencia de las condiciones de carácter específico que por su categoría les corresponda según lo previsto en el artículo correspondiente, las siguientes condiciones generales.

1. La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m²) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la del titular. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar superficies inferiores para locales destinados a actividades especiales (estancos, lotería, etc.).
2. La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 mts.) que podrá reducirse a dos metros veinte centímetros (2,20 mts.) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o el público.
3. En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

4. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto para escaleras de uso común en viviendas.
5. Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad y Salud en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de diez (10) trabajadores, de los siguientes:
 - a) Dos metros cuadrados (2 m²) de vestuario y sanitarios por persona, con separación por sexos.
 - b) Un (1) lavabo por cada diez (10) empleados que trabajen la misma jornada.
 - c) Un (1) inodoro por cada veinticinco (25) hombres y otro por cada quince (15) mujeres que trabajen la misma jornada.

Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo, en un cuarto de aseo no inferior a 1,50 m². Los servicios sanitarios de varios locales que formen conjunto podrán agruparse.

6. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
7. Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cada local, deberá quedar asegurada en cualquier caso la renovación de 35 m³/hora por persona con un mínimo de 3 renovaciones/hora del volumen del local.

El cálculo de personas se hará depender de la superficie del local en el sentido en que se hace en la normativa de protección contra incendios para cada uso específico.

En aseos, se producirán cuando menos 15 renovaciones hora del volumen del local.

La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

8. Entreplantas y galerías de almacenamiento.
Podrán establecerse entreplantas en planta baja siempre que reúnan las siguientes condiciones:
 - a) Altura mínima libre en su parte inferior 2,20 mts.

- b) Altura mínima libre en su parte superior 2,20 mts.
- c) Separación mínima de 3 mts. del paramento interior de las fachadas.
- d) No tendrán acceso independiente de la del local a que pertenecen.
- e) La superficie construida de la entreplanta (incluida escalera de acceso) no será superior en ningún caso al 50% de la superficie total construida del local.

9. Sótanos.

Sólo se admitirán locales comerciales cuando constituyan una unidad con el local de la planta baja superior y dispongan de los elementos de ventilación señalados en la condición sexta, excepto cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las calles.

Cuando el comercio se ejerza en sótano de acuerdo con las aberturas que aseguren una superficie de contacto de un 15% como mínimo entre planta baja y sótano, incluida en ese porcentaje la superficie de contacto de la escalera.

Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por lo dispuesto para los mismos en referencia a la vivienda.

Artículo 19.- Condiciones específicas según categoría del local

1. Los locales de categoría primera (hasta 500 m² de superficie construida):
 - a) No podrán comunicarse con pasillo, vestíbulos o rellanos de distribución a edificios de otros usos, si no es a través de puerta de salida inalterable al fuego, sin perjuicio de lo que, para cada uso, exijan las Ordenanzas de prevención de incendios.
 - b) Dispondrán de un acceso independiente del autorizado en la condición anterior.
 - c) Si su uso lo requiere, dispondrán de dotación sanitaria (como mínimo un aseo compuesto de lavabo e inodoro) para el público.

2. Para los locales de segunda categoría (entre 500 y 2.000 m²) las condiciones específicas serán las siguientes:
 - a) Dispondrán de aseos para el público, diferenciados por sexos con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) o fracción, separados del local público con doble puerta.
 - b) No podrán comunicarse con vestíbulo o rellanos de distribución a edificios de otros usos.
 - c) Cuando la cota de acceso directo a la vía pública sea inferior o superior a la del pavimento del local, se dispondrá por lo menos una rampa cuyas dimensiones y características cumplirán las normas de accesibilidad.

- d) Dispondrán de un aseo como mínimo con puerta de ochenta y cinco centímetros (0,85 mts.) y ante la misma deberá disponerse un espacio suficiente para poder inscribir un círculo de un metro cincuenta centímetros (1,50 mts.) de diámetro.
3. Para los locales de tercera categoría (superiores a 2.000 m²) las condiciones serán las siguientes:
- a) Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial con arreglo a los criterios generales y con independencia de los locales a los que den acceso.
 - b) La anchura mínima de una galería comercial será igual a un siete por ciento de su longitud, con un mínimo de cuatro metros. Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas. Cuando se trate de un pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.
 - c) Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de las condiciones generales, las que les correspondan según su categoría, y, a efectos de la ordenanza de prevención de incendios, se tratará como una unidad del conjunto formado por la galería comercial y los locales que la componen.

Artículo 20.- Condiciones de las dotaciones

La dotación de agua potable será la necesaria para atender el programa sanitario previsto en cada caso.

Artículo 21.- Materiales

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

Artículo 22.- Contra accidentes

Se dejará prevista la posibilidad de conexión a toma de tierra. Los elementos ornamentales y en general cuantos se dispongan para singularizar un comercio, no deben por su situación producir riesgo de accidentes.

SECCION 4.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A USOS DE HOSTELERIA (Bares, Cafeterías, Restaurantes y similares)

Artículo 23.- Norma de carácter general

Además de las condiciones que se establecen en esta sección, los locales destinados a usos de hostelería cumplirán las determinaciones de la legislación vigente estatal o autonómica que, en su caso, resulte de aplicación. En cuanto pueda resultar contradictorio se estará a lo dispuesto en la normativa de rango superior.

Artículo 24.- Condiciones particulares

En cuanto no contradiga la legislación sectorial vigente a que se alude en el artículo anterior, los locales destinados a usos de hostelería cumplirán la normativa referente a locales comerciales, establecidas en la sección 3, del capítulo 4, de esta normativa.

SECCION 5.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OFICINAS

Artículo 25.- Condiciones generales

Con independencia de que, en su caso, resulte obligado el cumplimiento de la normativa de rango superior, estatal o autonómica, que resulte de aplicación, los locales destinados a oficinas deberán observar las siguientes condiciones generales:

- a) Tendrán una superficie construida mínima de diez metros cuadrados (10 m²). Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán al menos, con seis metros cuadrados (6 m²).
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas las establecidas para aquel uso.
- c) La altura mínima de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 mts.) que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 mts.) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.
- d) La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
- e) Sólo se admitirán oficinas en el primer sótano, cuando constituyan una unidad con el local del a planta inmediata superior y dispongan obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.

Artículo 26.- Otras condiciones

Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

- a) El dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto para espacios de uso común de viviendas.
- b) Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad y Salud en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de diez (10) trabajadores, de los siguientes:
 - Dos metros cuadrados (2 m²) del vestuario y sanitarios por persona, con separación por sexos.
 - Un lavabo (1) por cada diez (10) empleados que trabajen la misma jornada.
 - Un (1) inodoro por cada veinticinco (25) hombres y otro por cada quince (15) mujeres que trabajen la misma jornada.

Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse.

- c) Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillo. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
- d) Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cada local, deberá quedar asegurada en cualquier caso la renovación de 35 m³/hora por persona con un mínimo de 3 renovaciones/hora del volumen del local.

El cálculo de personas se hará depender de la superficie del local en el sentido en que se hace en la normativa de protección contra incendios para cada uso específico.

En aseos, se producirán cuando menos 15 renovaciones hora del volumen del local.

La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

Los elementos de uso común de los edificios destinados a oficinas se regirán por lo dispuesto con referencia a las viviendas.

SECCION 6.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

Artículo 27.- Condiciones de carácter general

Además de las condiciones que se establecen en esta sección, los locales destinados a usos industriales cumplirán las determinaciones de la legislación vigente estatal o autonómica que, en su caso, resulte de aplicación. En cuanto pueda resultar contradictorio, se estará a lo dispuesto en la normativa de rango superior.

Artículo 28.- Condiciones particulares

1.- Las presentes normas serán de aplicación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, en cuantos aspectos no aparezcan regulados de forma distinta en la normativa particular establecida en las Unidades de Ejecución, Areas Homogéneas y Sectores, correspondientes a cada clase de suelo, destinados a uso productivo o industrial.

2.- Tipologías y Zonificación.

En función de la naturaleza y magnitud de las actividades se distinguen tres tipos de instalaciones industriales. Talleres (T), Industria pequeña o ligera (IP) e Industria grande o pesada (IG).

3.- Condiciones de parcelación. Se establecen para cada uno de las tipologías y Areas Homogéneas definidas, en los artículos 68 y 99 de la Normativa Urbanística.

3.- Condiciones de edificabilidad y volumen.

Se establecen con carácter particular en la normativa correspondiente a Areas Homogéneas destinadas a uso Industrial y Productivo (PI), establecidas en el artículo 109 de la Normativa Urbanística, así como en la normativa particular correspondiente a Unidades de Ejecución y Sectores destinados a Uso Industrial.

Salvo determinación distinta establecida en la normativa correspondiente a Areas Homogéneas, Unidades de Ejecución, o Sectores delimitados en suelo urbanizable, la superficie destinada a planta superior o entreplanta no excederá del 25% de la superficie de planta baja. Podrán admitirse alturas superiores a la de 11 mts establecida, siempre que se

justifique por razones comerciales vinculadas a publicidad e imagen de la empresa; en ningún caso afectarán a un frente superior a 5 metros ni se superaran los 14 mts. de altura. Por encima de la altura de 11 mts., se permiten, en cualquier caso, instalaciones, chimeneas, y elementos análogos al servicio de la actividad.

4.- Condiciones de uso de las Parcelas Industriales.

- a) Quedan excluidas con carácter general las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, consideradas como tales en el Reglamento de Actividades vigente.
- b) Cuando por medios técnicos correctores utilizables y de eficacia garantizada se eliminen las causas de clasificación de una actividad como molesta, insalubre, nociva y peligrosa, la Administración podrá excepcionalmente, considerar la implantación de una actividad de esas características.
- c) Quedan prohibidas en el ámbito de las zonas calificadas como industriales, las actividades ganaderas, mercados, mataderos e instalaciones análogas.
- d) Se permiten además de los usos propiamente industriales no excluidos en el apartado a) los siguientes usos: Almacenes y venta de materiales. Exposición y venta en naves de producción. Exposición y venta de automóviles, Talleres del automóvil. Cocheras y hangares. Comercio.
- e) Se tolera el uso residencial, a razón de una vivienda por parcela vinculada a uso industrial (industria grande) siempre que aparezca destinada a su propietario o al personal encargado de su vigilancia. En cualquier caso, la vivienda habrá de integrarse constructivamente en el volumen del edificio industrial, y resolverse de acuerdo con las condiciones formales y de edificabilidad establecidas.

5.- Condiciones de explotación.

Los locales industriales en los que existan puestos de trabajo, deberán tener una superficie mínima de 2 m² y un volumen no inferior a 5 m³, por cada uno de ellos. La luz y la ventilación de estos locales deberán ser directas al exterior por medio de huecos con superficie superior a un décimo de la que tenga el local. Si por necesidades del proceso de fabricación, fuese necesario realizarlo en locales sin ventilación directa, dispondrán de medios que permitan efectuar la renovación del aire preciso, además de un buen sistema de iluminación.

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

En materia de aseos se estará a lo dispuesto en la Normativa legal vigente. En su defecto, se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 10 obreros o fracción.

Las aguas residuales que origine, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que reúnan las condiciones que se señalan en el presente Plan.

Si los residuos que produzcan cualquier industria por su volumen, naturaleza, etc., no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

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

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

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

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características acústicas tales que los niveles de ruido en el exterior no superen los límites que se establecen en los "límites de potencia de ruido".

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

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

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a la legislación vigente en la materia, prohibiéndose la instalación de estos aparatos debajo de viviendas.

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

Para la prevención y extinción de los incendios, se dispondrá de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso establezca la normativa oficial vigente.

SECCION 7.- CONDICIONES DE LOS HOTELES Y OTROS USOS

Artículo 29.- Condiciones de habitabilidad

Las condiciones de habitabilidad de los establecimientos hoteleros y de alojamiento turístico, se regularán por las disposiciones vigentes sobre la materia.

Los edificios destinados a colegios, instalaciones deportivas, salas de espectáculos y otros usos no especificados en las presentes Ordenanzas, se regirán por las disposiciones legales que regulan su construcción y, supletoriamente, por las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas y otros usos más afines, definidas en los precedentes artículos.

Los edificios destinados a almacenaje se regirán en función de sus características, por las condiciones de habitabilidad de los comercios o industrias, con las limitaciones siguientes:

- a) Su altura mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20 mt.)
- b) Los servicios de higiene, escaleras y elementos comunes de la edificación se dimensionarán atendiendo el número previsto de personas que deban utilizarlos.
- c) La ventilación natural podrá reducirse en un 50%, en los casos en que el tipo de producto almacenado lo permita.
- d) Podrán admitirse almacenes en sótanos independientes de las plantas bajas, siempre que se ajusten estrictamente a las normas de prevención de incendios y dispongan de adecuada protección contra humedades y ventilación.

SECCION 8.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

Artículo 30.- Definiciones

A los efectos de estas Ordenanzas se denomina aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia regular de vehículos de cualquier clase, sea en superficie, en cuyo caso se denominará áreas de estacionamiento, sea en el interior del edificio o en el suelo o subsuelo de terrenos edificables del mismo solar en cuyo caso, se designan como aparcamientos interiores o garajes-aparcamientos.

Se consideran incluidos dentro de la definición general de aparcamiento, a todos los efectos, los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de automóviles, o su desguace.

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, y a efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para suministro de carburantes, gasóleo y lubricantes y en la que puedan existir otras relacionadas con los vehículos de motor.

A los mismos efectos se consideran talleres de automóvil a los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluidos los servicios de lavado y engrase.

Artículo 31.- Condiciones generales

La instalación y uso del garaje-aparcamiento y locales para el servicio del automóvil deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en estas Ordenanzas, Legislación autonómica en materia de actividades y demás disposiciones vigentes.

Artículo 32.- Previsiones de plazas

La previsión de plazas de garaje-aparcamiento se establece en la normativa urbanística general y, en su caso, particular correspondiente a cada Area homogénea y/o Unidad urbanística.

Las superficies de edificación consideradas para hallar el número de plazas de aparcamiento o garaje-aparcamiento, no sólo deberán referirse a la superficie total destinada a la actividad que se considere, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse, y la superior a la mitad deberá computarse como un espacio más.

Artículo 33.- Superficie de la plaza

Se establece como superficie mínima por plaza de aparcamiento o garaje-aparcamiento 20 m² que corresponderán a superficie útil del local (superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos), con exclusión de las superficies destinadas a servicios e instalaciones que se ubiquen en dicho garaje. En viviendas unifamiliares podrá aceptarse una superficie menor, siempre que no se trate de un aparcamiento común a varias viviendas y se justifique adecuadamente.

Cada plaza de garaje-aparcamiento dispondrá de un espacio configurado por unas dimensiones mínimas, en cualquier punto, de 2,25x4,80 mt. No podrá existir un número de plazas superior al que resulte de dividir la superficie construída destinada a tal uso por 20 m², incluidos accesos y circulaciones.

En el pavimento de los garajes aparcamiento se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.

Artículo 34.- Altura mínima

En los garajes-aparcamiento se admite una altura libre mínima de 2,20 mt. en cualquier punto.

Artículo 35.- Escaleras

Con independencia de la normativa de rango superior que resulte preceptivo cumplir, las escaleras de acceso a garajes-aparcamiento tendrán un ancho mínimo de 1 m en aquellos de superficie inferior a 6.000 m² y de 1,30 m en los de mayor superficie.

Artículo 36.- Aparcamiento exterior y relación con la circulación exterior

La plaza de estacionamiento aparecerá definida por las dimensiones establecidas para los garajes. El número de plazas que se justifiquen en los aparcamientos exteriores no podrán exceder del correspondiente a 15 m² por coche.

Los estacionamientos y garajes-aparcamientos se proyectarán atendiendo siempre las posibilidades de acceso a los mismos y las necesidades de la circulación rodada existente en cada espacio. La solución propuesta se razonará en un estudio sobre la naturaleza e intensidad del tránsito.

Artículo 37.- Accesos y vados

1. En edificios destinados tanto a vivienda colectiva como a viviendas unifamiliares, los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales al servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso, situado entro del edificio o la parcela privada, de tres metros de ancho y cuatro metros de fondo como mínimo, con una pendiente máxima del 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Cuando en el acceso al garaje-aparcamiento se superponga la circulación de peatones, se dispondrá una banda diferenciada en nivel de circulación exclusiva para éstos.

2. Las áreas de estacionamiento, garajes-aparcamientos y servicios públicos de transporte estarán sujetos a las siguientes prescripciones:
 - a) Se prohíbe el acceso directo rodado a las vías rápidas del término municipal. Los estacionamientos y aparcamientos interiores en planta baja, semisótano y sótano podrán tener acceso a estas vías cuando las parcelas no dispongan de otro acceso.
 - b) Los garajes o aparcamientos de más de 600 m² tendrán un acceso de 3, 4 ó 5 metros de ancho mínimo, según den a calles de más de 15 metros, entre 10 y 15, o menores de 10 metros, respectivamente.
 - c) Los garajes o aparcamientos de menos de 600 m² podrán utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Estos accesos podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas. En este

caso de uso de otros locales, el acceso será superior a 4 metros. En los garajes-aparcamientos de menos de 200 metros, si el acceso sirve a otros locales deberá ser superior a 3 metros.

- d) Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero deberán contar con otro acceso que esté distanciado con un ancho mínimo de un metro. Este acceso de seguridad estará dotado de vestíbulo-estanco con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.
- e) Si existieran garajes-aparcamientos de más de 2.000 m² la entrada y salida deberán ser independientes y diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 m² deberán existir acceso a dos calles, con entrada y salida independiente y diferenciada en cada una de ellas. En estos aparcamientos se dispondrá además de un acceso para peatones. En cualquier supuesto, las calles horizontales de distribución no serán inferiores a 5 metros de anchura.
- f) Los vados de acceso a garajes-aparcamiento, tanto al servicio de viviendas colectivas como de viviendas unifamiliares, se ejecutarán por el promotor o propietario de las viviendas que costeará, en su caso, aquellas modificaciones de elementos de jardinería, y mobiliario urbano o alumbrado público, que pudieran derivar de su construcción. La solicitud relativa a concesión de vado se recoge en la Ordenanza de Tramitación correspondiente.

Artículo 38.- Rampas de acceso

1. Para acceso a los aparcamientos no se permite la construcción de rampas exteriores emplazadas en el espacio público, salvo que su construcción esté prevista en el presente Plan.
2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, la del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 mt. con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura medida en el eje, será superior a 6 mt.

Artículo 39.- Aparatos montacoches

Se podrá permitir el empleo de aparato montacoches para el acceso a garajes-aparcamientos. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho será superior a 6 metros.

Artículo 40.- Mancomunidad de garajes-aparcamientos

Con el fin de reducir al máximo los accesos de vehículos, se autorizará la mancomunidad de garajes-aparcamientos siempre que ofrezcan las debidas garantías en relación con su construcción y gestión.

Artículo 41.- Dotación sanitaria

1. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m² dispondrán de un retrete con lavabo.
2. Los de más de 2.000 a 6.000 m² dispondrán de dos retretes con lavabo.
3. Los de más de 6.000 m² dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 m² de exceso o fracción.

Artículo 42.- Construcción del recinto

1. El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico de acuerdo con las Normas vigentes sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
2. Se podrán comunicar los garajes-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales para otros usos autorizados del inmueble. Cuando los garajes tengan superficie superior a 600 m² la comunicación del recinto con estos locales deberá realizarse a través de un vestíbulo estanco con puertas blindadas de cierre automático.
3. Se prohíbe especialmente la comunicación del recinto de garajes-aparcamientos cualquiera que sea su superficie con locales destinados a salas de espectáculos o vestíbulos de las mismas.

4. Los garajes-aparcamientos que se construyan en el subsuelo del patio de manzana deberá cumplir las condiciones de la edificación en patio de manzana, no pudiendo destinarse el recinto resultante más que a la estancia de vehículos y lavado o engrase de los mismos.

Artículo 43.- Condiciones acústicas

El nivel acústico en el garaje-aparcamiento, no deberá superar los 65 dB (A), considerado para el tráfico ligero.

Artículo 44.- Ventilación

En los garajes-aparcamiento (aparcamientos interiores) la ventilación se hará por conducto asegurándose una renovación de 6 volúmenes por hora.

Será obligatorio disponer de aparatos detectores de CO, que accionen automáticamente las instalaciones que se prevean en la ventilación natural o forzada, que estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras señaladas en el Reglamento de Actividades Clasificadas y demás disposiciones vigentes. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos para este fin que estarán contruidos con materiales resistentes al fuego y que sobrepasarán en un metro la altura máxima del edificio. Estos patios o chimeneas estarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.

Caso de colocar ventilación forzosa tanto la situación como el número y dimensionado de los extractores y su relación con la toma de aire, será la suficiente para cumplir con el Reglamento de Actividades Clasificadas y disposiciones vigentes. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto o en una cabina resistente al fuego, y de fácil acceso.

Los garajes o aparcamientos interiores en patio de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas construidas con materiales resistentes al fuego, que, en relación a la cubierta de los edificios que conforman el patio, tendrán las alturas establecidas en las presentes Ordenanzas, en el apartado "chimeneas hogares".

Artículo 45.- Iluminación

El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en garaje-aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio, será de 50 lux.

Artículo 46.- Dotaciones

En los garajes-aparcamientos se dispondrá de abastecimiento de agua potable y desagüe con un grifo con racor para manguera y un sumidero.

Suministro de energía eléctrica con 1 punto de luz cada 50 m² y 1 toma de corriente.

La iluminación artificial queda restringida al empleo de lámparas eléctricas, debiendo responder las instalaciones de energía eléctrica y alumbrado a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 47.- Condiciones de defensa contra accidentes

Tanto en aparcamientos como en garajes-aparcamiento el camino recorrido por el usuario como peatón, estará señalizado y exento de riesgo de atropello.

Artículo 48.- Calefacción

En el proyecto del recinto se justificará debidamente las medidas de protección que se empleen para que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen debido a la combustión en los aparatos de calefacción.

Artículo 49.- Condiciones contra el fuego

En los garajes-aparcamiento la estructura estará protegida contra el fuego. Se especificará en los proyectos la naturaleza, espesores y características de los materiales empleados en la protección, que en cualquier caso, cumplirán lo reglamentado pro la normativa vigente.

1. Se instalarán cuatro extintores de incendios por cada 600 m², o fracción, estando exentos de esta obligación los recintos inferiores a 50 m², si la superficie señalada de 600 m², estuviera desarrollada en varias plantas se exigirá, por lo menos, 2 extintores en cada una de ellas.
2. Por 600 m² de garaje o fracción se instalará un recipiente de material resistente al fuego para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina. El recipiente deberá estar provisto de una tapa abisagrada.

3. Por cada 600 m² de recinto o fracción se instalará un recipiente abierto que contenga productos tales como arena o similar para absorber cualquier derrame fortuito de grasa o gasolina. El recipiente deberá ser de fácil transporte disponiendo de una pala para su manejo.
4. Los recintos de más de 2.000 m² que sean interiores dispondrán en las proximidades de cada acceso por la vía pública un hidrante del modelo reglamentario.
5. En los garajes o aparcamientos interiores de más de 6.000 m² se exigirá la instalación de una red automática de dispositivos para evitar la propagación de cualquier incendio.
6. Los recintos de más de dos plantas contarán con sistema de protección de incendios por desequilibrio térmico y/o rotura de circuito, provisto de un cuadro centralizado que se situará en la parte de los accesos más cercano a la vía pública.
7. Los recintos de más de 2.000 m² requerirán para aprobación la presentación de un proyecto especial de instalaciones contra incendios.
8. Se fijarán muy visibles letreros en los diferentes locales con la leyenda “no fumar”, peligro de incendio”.
9. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y de los surtidores, siempre que el punto de inflamación de aquellos será inferior a 55 grados o su capacidad sea superior a 200 litros, pudiendo admitir en cada vehículo un depósito suplementario de 15 litros como máximo.
10. Queda prohibido el almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, aunque no sea combustible y realizar en los locales de garajes-aparcamiento operaciones que no respondan a las de acceso y estancia de vehículos.

Artículo 50.- Desagües

Los garajes-aparcamientos de más de 600 m² dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas previo a la acometida de saneamiento a la red general.

Artículo 51.- Engrase y lavado

Se permitirán instalaciones de este tipo en aparcamiento interiores (salvo aquellos que se sitúen en subsuelo de espacio libre público), así como en estaciones de servicio y talleres de automóvil.

Artículo 52.- Carga de baterías

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

Artículo 53.- Prueba de motores

No se autorizan instalaciones de este tipo salvo en aparcamientos interiores en manzana completa y áreas industriales.

Artículo 54.- Estación de Servicio

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán de plazas de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito de un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b) Los talleres de automóvil anexos no podrán tener superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de taller o fracción.
- c) No causarán molestias a los vecinos colindantes de acuerdo con la legislación vigente en materia de actividades.

Artículo 55.- Talleres de automóvil

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Si son anexos a garajes-aparcamientos deberán estar aislados del recinto del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de emergencia para los operarios.
- b) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m² de taller.
- c) No causarán molestias a los vecinos colindantes y se ajustarán a las condiciones de la legislación vigente en materia de actividades.

Artículo 56.- Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías

1. Los locales destinados a este uso dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de superficie construida, de forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

2. Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes, cumplirán especialmente la Legislación Foral en materia de actividades, no causando perjuicio a los vecinos y viandantes.

Artículo 57.- Estación para el servicio público de transporte de viajeros

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes cumplirán las siguientes:

- a) Su emplazamiento vendrá determinado en las figuras de planeamiento correspondientes, cumpliendo la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.
- b) El Ayuntamiento aprobará esta instalación a la vista de la solución completa de los problemas de tránsito originados en el acceso y salida de vehículos al recinto.

Artículo 58.- Instalaciones de tanques de fuel-oil

Almacenamiento y combustibles:

Estarán reguladas por la normativa específica que afecta al almacenamiento de combustibles derivados del petróleo

CAPITULO 5.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 59.- Altura de la edificación y condiciones generales

a) Medición:

Se establecen dos tipos de unidades de medida: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando la Normativa señale ambos tipos habrán de respetarse los dos. En el cómputo del número de plantas, que se establece con el carácter de máximo, no se considerarán las correspondientes a sótanos, ni la que, en su caso, pueda situarse bajo cubierta, por encima de la altura de cornisa, aunque adopten la forma de ático.

b) Construcciones permitidas por encima de la altura:

Por encima de la altura máxima establecida para la edificación, se permite la construcción de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, y espacios destinados a instalaciones de la edificación, trasteros, así como espacios habitables, en las condiciones establecidas al efecto en la normativa urbanística.

En cualquier caso, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, - excepción hecha de aleros, cajas de escaleras y ascensores, chimeneas y elementos análogos, funcionalmente necesarios a la edificación, deberán inscribirse en el espacio definido por dos planos del 100% de pendiente trazados desde la línea de encuentro del plano de las fachadas anterior y posterior del edificio con el plano superior del forjado techo correspondiente a la última planta establecida como altura máxima de la edificación.

En su caso, los faldones que formen el tejado se situarán también en el ámbito definido y su pendiente no excederá del 40%.

Si el aprovechamiento bajo cubierta adoptara la solución de ático, su fachada se retranqueará, cuando menos, 3 metros de la alineación establecida en todas las fachadas de la edificación.

c) Paramentos al descubierto:

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

d) Sótanos:

Deberán tener ventilación suficiente de acuerdo con las condiciones señaladas para comercio y estará garantizada la evacuación de aguas pluviales y fecales a la red de saneamiento. La evacuación de aguas se efectuará por gravedad si ello resulta

posible. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,10 mt. libres en cualquier punto.

Artículo 60.- Patios

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada, allí donde se establezca una alineación obligada a la edificación.

Los patios interiores de la edificación, cumplirán estrictamente las siguientes condiciones de anchura mínima y luces rectas, contando con la altura total, incluido el piso retranqueado o de entrecubierta, si existe.

- Patios cerrados a los que abran dormitorios y estancias:

<u>Nº DE PLANTAS</u>	<u>L.MINIMO (m²)</u>	<u>S.MINIMO (m²)</u>
1	3,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00
4	3,60	16,00

- Patios cerrados a los que abran cocinas, pero no abran dormitorios ni estancias:

<u>Nº DE PLANTAS</u>	<u>L.MINIMO (m²)</u>	<u>S.MINIMO (m²)</u>
1	2,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00
4	3,00	15,00

- Patios cerrados a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas:

<u>Nº DE PLANTAS</u>	<u>L.MINIMO (m²)</u>	<u>S.MINIMO (m²)</u>
1	2,00	6,00
2	3,00	9,00
3	3,00	9,00
4	3,00	9,00

En cualquier caso, en supuestos de contradicción de estos valores con los que puedan establecer al efecto normas de rango superior, se estará a lo dispuesto en la normativa de mayor rango.

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones-vivienda, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo no serán menores de tres metros, salvo cocinas en viviendas de una planta, en que pueden reducirse a dos metros.

Los patios situados en las medianerías de los edificios, cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso, se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, situados por encima de la última planta de viviendas.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquéllos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no se abran huecos.

No se consentirá cubrir totalmente los patios de parcela, cuando debajo de la cubierta que se establece, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Artículo 61.- Cuerpos volados cerrados

Se permite el vuelo de cuerpos cerrados sobre las fachadas exteriores de la edificación, -que en edificación en manzana serán las de alineación obligada recayentes a espacio público,- en las siguientes condiciones:

No se permitirán vuelos en calles o espacios de anchura inferior a 8 mts.

El vuelo máximo será del 5% de la anchura de la calle o espacio a que recaiga la edificación y no superará en ningún caso 1,00 mts.

El vuelo podrá aplicarse en 2/3 de la longitud de la fachada exterior de la edificación.

El saliente se contará a partir del paramento general de fachada.

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo igual al saliente del vuelo y no inferior a 0,60 mt.. Se permitirá volar desde la primera planta inclusive, siempre que el vuelo se produzca por encima de 3,00 metros de altura si existe acera y 3,50 metros si ésta no existiera.

Se exceptúan del cumplimiento de esta normativa los vuelos que, en su caso, pudieran existir en edificios catalogados.

Artículo 62.- Balcones, cornisas y aleros

El saliente máximo y limitaciones de tales elementos, será el mismo que el señalado para los cuerpos volados cerrados.

Se permite la construcción de remates impostas cornisas y salientes de carácter compositivo con una dimensión máxima de 20 cms, con independencia del ancho de la calle.

Artículo 63.- Marquesinas y toldos

En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros si existe acera y de 3,50 metros si ésta no existiera. Su saliente no excederá de 2/3 dell ancho de la acera , respetando en cualquier caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública

En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera será la establecida para marquesinas,, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros. Su saliente máximo será el establecido para marquesinas. Se prohíben los apoyos de carácter estable en calzadas o aceras.

El Ayuntamiento, en razón del valor del espacio al que recaigan determinados edificios de vivienda colectiva, podrá exigir en los mismos una solución unitaria en toldos o elementos análogos que puedan anclarse a sus fachadas.

Artículo 64.- Rótulos.

Los rótulos se integrarán en la composición general de la fachada o, en su caso, en la decoración de su planta baja.

Su saliente máximo del plano de fachada será de 30 cm y su altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 m.

CAPITULO 6.- CONDICIONES PARA LA PREVENCION DE INCENDIOS

Artículo 65.- Norma de carácter general

Se cumplirán las determinaciones establecidas en la legislación vigente que resulte de aplicación.

CAPITULO 7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCION

Artículo 66.- Norma de carácter general

Con independencia del cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente capítulo, se cumplirán las determinaciones establecidas en la legislación vigente que resulte de aplicación, así como las establecidas al efecto en las Ordenanzas de Tramitación del presente Plan. En particular, los proyectos de edificación irán acompañados de los Proyectos o Estudios de Seguridad y Salud que, en cada caso, resulten preceptivos.

Artículo 67.- Condición de solidez

Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

No obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que, a pesar de ello, represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

Artículo 68.- Vallas de precaución

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo, se cerrará siempre con una valla de precaución de 2 mt. De altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 metros contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera ni dejar espacio libre de hacer inferior a 0,80 metros.

Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación, si el Ayuntamiento lo estima oportuno.

En otro caso, así como en el de practicarse revoques, retejos u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se atajará el frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

En las aceras de menos de 1,40 mt. de ancho se permitirá el estacionamiento de vallas, con un saliente de 0,60 mt. solamente en casos de obra de nueva planta hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada zona; y de obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja. Durante la ejecución del resto de las obras, en el primer caso, cuando las de reforma no afecten a la parte indicada, o cuando se trate de adición de pisos, la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos. En los casos a que se refiere el párrafo anterior de este artículo, se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación, de acuerdo con las instrucciones que se reciban del Ayuntamiento.

Será obligada la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o angular saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas se interrumpen durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas, mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

Artículo 69.- Precauciones durante la ejecución de las obras

Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine el Ayuntamiento.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que designe el Ayuntamiento.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán con sujeción a las instrucciones de la dirección facultativa de las obras.

Los andamios serán cuando menos de 0,75 mt. de ancho y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar. Además la parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta

la altura de 1 mt. de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir además la reglamentación de seguridad del trabajo.

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.

Artículo 70.- Aparatos elevadores

Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública, y sí solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra, se regulará por el Reglamento específico en vigor.

La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización del Ayuntamiento para su funcionamiento con carácter provisional.

Artículo 71.- Grúas torre

La instalación y uso de grúas-torre en la construcción, en lo que afecta a la competencia municipal, estará sujeta a las siguientes condiciones.

- a) La grúa a montar y todos los elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.
- b) La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.
- c) La utilización de la grúa deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que pueden ser transportadas en los distintos supuestos de uso.
- d) Se cubrirán con póliza de seguro, de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- e) La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuará en la forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

Como norma general el carro del que cuelga el gancho no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra. No obstante, en casos debidamente justificados, podrá admitirse que se rebase el límite frontal de la valla siempre que, por parte del facultativo director de la obra, se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla, que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública.

Si por las dimensiones del solar el área de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica. Sin embargo, en los supuestos excepcionales del presente y anterior párrafo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

Artículo 72.- Pararrayos

Siempre que un edificio se provea de pararrayos se colocará éste en las debidas condiciones para lograr la perfecta conducción, con sujeción a lo previsto en la disposición general reguladora de esta clase de instalaciones.

Artículo 73.- Líneas de alta tensión

En las zonas afectadas por el paso de línea de alta tensión no se permitirá construcción alguna hasta tanto se haya desviado el paso de la línea en forma reglamentaria. A tal efecto se aplicará la normativa vigente en la materia.

Artículo 74.- Obras que afectan a la estructura

Cuando se proyecten obras de ampliación o reforma de un edificio que afecten a la estructura de éste deberá aportarse con la solicitud de licencia los siguientes documentos complementarios:

- a) Estudio de cargas en la estructura existentes antes de la ampliación o reforma proyectada.
- b) Estudio de cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.

- c) Memoria descriptiva de los apeos que hayan de verificarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus respectivos cálculos y programa de coordinación de los trabajos.

La concesión de licencia no implica responsabilidad alguna para el Ayuntamiento autorizante ni su obtención pueda ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Artículo 75.- Técnico titulado

Con independencia de la dirección facultativa de la obra, deberá haber al frente de las mismas un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y las órdenes emanadas de dicha dirección facultativa, en los siguientes casos:

- a) Movimiento de tierras (vaciado, excavaciones, rebaje, terraplén y catas de exploración).
- b) Obras de nueva planta, en cuanto a los trabajos relacionados en el extremo anterior.
- c) Obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio y trabajos de recalce.
- d) Obras de reforma y/o ampliación que afectan al aspecto exterior de los edificios.
- e) Derribos y demoliciones.

El indicado técnico, mientras duren los trabajos de derribos, excavaciones, terraplenes, desmonte o rebajes de tierras, o las de ampliación y reforma que afecten a la estructura del edificio, deberá prestarles la necesaria dedicación, manteniendo su presencia en la obra con la máxima permanencia que precise la seguridad y correcta ejecución de la misma, y en todo caso en el momento de proceder a demoliciones de elementos estructurales y/o resistentes en los trabajos de derribos, y mientras esté en funcionamiento la máquina idónea para llevar a cabo los de derribo, excavaciones, desmontes, rebajes, zanjas, galerías y similares, salvo cuando, acopiadas tierras, cascotes y otros elementos materiales, para su transporte, la maquinaria esté en función de acarreo.

Artículo 76.- Responsabilidad del constructor

El constructor de la obra es responsable de cualquier daño que ocurra por omisión de las prescripciones que son objeto de los artículos que preceden o por haber desoído los consejos de la prudencia en este punto.

CAPITULO 8.- DEBER DE CONSERVACION, ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y DECLARACION DE RUINA

Artículo 77.- Deber de conservación

Se cumplirán las determinaciones establecidas en la legislación vigente que resulte de aplicación y Normativa Urbanística del Plan General.

CAPITULO 9.- CONDICIONES PARA LA PROTECCION DEL ARBOLADO

Artículo 78.- Protección de los árboles

Cuando se realicen obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambre o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicio Técnico Municipal.

Artículo 79.- Protecciones cuando se realicen excavaciones

Cuando se abran hoyos o zanjas en lugares próximos a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a mayor distancia que la correspondiente a cinco veces el diámetro del tronco del árbol. En cualquier caso esta distancia será siempre superior a medio metro. Si por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta Norma, el correspondiente Servicio Técnico del Ayuntamiento, previa visita de inspección, determinará antes de comenzar la excavación, la solución a adoptar para la protección de arbolado que pueda resultar afectado.

Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado, coincida con la época de reposo vegetal.

Los árboles deberán ser previamente protegidos en la forma indicada en el artículo anterior.

Artículo 80.- Afección de raíces

Cuando en una excavación de cualquier tipo, resultasen afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

Artículo 81.- Prohibiciones, infracciones y responsabilidad

Queda prohibido:

- a) Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques de arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en las cercanías de estos.
- c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

La infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior dará lugar a sanción al empresario de las obras, sin perjuicio de la indemnización correspondiente al daño causado. Será responsable subsidiario el propietario o el promotor de las obras.

Artículo 82.- Mantenimiento del jardín

La construcción de garajes de aparcamiento, sótanos o cualquier otra instalación que resulta permitida en el subsuelo de un jardín, exigirá la justificación de la solución adoptada en el correspondiente proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.

Se admitirá como solución, de entre las posibles según lo previsto en el párrafo anterior, la consistente en que la losa superior quede, como mínimo, a un metro y medio por debajo de la rasante del terreno y que la estructura de dicha losa, además, sea la adecuada para soportar el peso de una capa de tierra a esa profundidad, con la que se restituirá el jardín.

TITULO II

ORDENANZAS DE URBANIZACION

CAPITULO 1.- OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 1.- Condiciones generales

Las obras de urbanización se ajustarán a lo que se establezca en los oportunos proyectos, aprobados definitivamente, cuyo contenido responderá a lo dispuesto en el art. 79 y concordantes de la LOTUR, Normativa Urbanística y Ordenanza de Tramitación del Plan General.

Con anterioridad o simultáneamente a la edificación, se ha de proceder a la ejecución de las obras de urbanización establecidas en el Plan, resolviendo los servicios mínimos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación en accesos, de acuerdo con lo previsto en los Proyectos de Urbanización de cada Unidad.

Se respetarán las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan y se justificará expresamente cualquier modificación que pudiera introducirse en función de una mejora urbana. Esa modificación en ningún caso vendrá a significar un detrimento de las características del espacio público en relación al interés particular.

Se considerarán especialmente:

- Las características de clima local y microclima urbano del área objeto de urbanización.
- La topografía, características del suelo, vegetación y arbolado existente.
- Las características de la trama urbana próxima, en particular de su viario y recorridos peatonales, en orden a asegurar, en tanto sea posible, la continuidad del espacio no edificado.
- Las infraestructuras existentes, así como la capacidad para resolver la urbanización y previsión de dotaciones mínimas.
- La inundabilidad del suelo. A tal efecto, en las zonas de riesgo, las rasantes y los sistemas de drenaje que se diseñen en el Proyecto de Urbanización deberán evitar la inundabilidad del asentamiento.

Artículo 2.- Condiciones de accesibilidad

Los Proyectos de Urbanización cumplirá las determinaciones de la legislación vigente estatal y autonómica, relativas a Accesibilidad y supresión de barreras físicas y sensoriales.

Artículo 3.- Explanación y pavimentación

La explanación y pavimentación de áreas públicas, considerará los siguientes criterios generales:

1. Resistencia del pavimento de cargas de rodadura y climatología.
2. Evacuación del agua hacia la red de saneamiento y drenajes.
3. Previsión de instalaciones de próxima construcción.
4. Regularidad de los perfiles y continuidad de recorridos.
5. Seguridad de los peatones. Adopción de materiales y acabados antideslizantes.
6. Mantenimiento posterior de la pavimentación.
7. Solución debidamente justificada de los posibles problemas de inundaciones y caída de aguas torrenciales.

En particular los trabajos de explanación y adecuación del suelo considerarán especialmente las características topográficas del lugar, así como la prescripción recogida en otro artículo de estas Normas, según la cual resulta esencial la utilización o conservación del manto de tierra vegetal. A cuyo efecto, resultará obligado al comienzo de las obras, sean éstas de urbanización o edificación, retirar y almacenar la tierra de cabeza o bien utilizarla directamente si la obra incorpora trabajos de jardinería que lo hagan posible.

En el acopio de tierra vegetal se evitará su mezcla y contaminación con otros materiales asegurando que no pierda sus condiciones físico-químicas.

La elección de materiales y procesos de ejecución de la obra responderán a los criterios y características de aquéllos que adopte en cada momento el propio Ayuntamiento.

Artículo 4.- Pavimentos

1. Por elementos:
Las losas prefabricadas de hormigón y losas de piedra natural tendrán un espesor mínimo de 40 mm. en áreas peatonales. Un tráfico ocasional de vehículos exigirá que ese espesor alcance 60 mm.

Las losas de árido visto presentarán una textura final antideslizante, como por lo demás cualquier pavimento ejecutado en base a baldosas, mosaico o ladrillos, materiales en los que, por otra parte, deberá quedar garantizada su resistencia a heladas.

2. Superficies flexibles:

Consideradas como tales aquéllas que no presenten resistencia a tracción, se compondrán constructivamente de una capa de base y otra de rodadura o tránsito. Los pavimentos de asfalto en frío tendrán un espesor mínimo de 20 mm. en recorridos peatonales.

En las superficies de grava, ésta aparecerá suelta en una base adecuada de clínker o piedra más gruesa, en torno a 100 mm. de espesor. En superficies de cantos sueltos éstos se dispondrán directamente sobre el suelo u otra capa de árido.

3. Pavimentos rígidos:

Hormigón in situ. Espesor mínimo de 80 mm. (mezcla 1:2:4). La base de la pavimentación alcanzará cuando menos una sección de 150 mm. de piedra machacada, árido apisonado,.. en áreas de tránsito de peatones. Su pendiente, que puede ser la del pavimento definitivo, cumplirá la relación 1:60, que asegura una adecuada evacuación del agua de lluvia.

Si se prevé tráfico ocasional de vehículos la base, de hormigón, alcanzará un espesor mínimo de 150 mm., 70-100 mm. e irá dispuesto sobre una capa de árido de 300 mm.

4.- Pavimentos porosos y filtrantes

Con objeto de minimizar la incidencia de la urbanización en los sistemas de evacuación de aguas pluviales de escorrentía, se recomienda la adopción de pavimentos porosos y soluciones filtrantes, salvo que el análisis de las condiciones del subsuelo y situación del nivel freático aconseje otra cosa.

Así mismo, con objeto de reducir el nivel sonoro generado por el tráfico rodado, el asfaltado de la calzada de las vías de mayor capacidad e intensidad de tráfico, se resolverá con asfalto drenante o poroso.

En cualquier caso los pavimentos responderán a lo prescrito en la Instrucción de Carreteras, Orden de 29 de mayo de 1989, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o normativa sectorial que resulte de aplicación en cada momento.

Artículo 5.- Juntas

- Juntas a tope: Sólo se admitirán a tope en pavimentos de borde regular.
- Juntas de tierra vegetal: Para favorecer el crecimiento de hierba y plantas, estarán entre 10 y 20 mm. de anchura. Si el tránsito es intenso, la mitad inferior de la junta será de mortero.
- Juntas de mortero: Se recomienda la lechada de proporción 1:30 con barrido final.

Artículo 6.- Cambios de nivel

En lo que se refiere a cambios de nivel y rampas en áreas pavimentadas, en general se cumplirá, salvo imposibilidad manifiesta, las condiciones de accesibilidad recogidas en otro apartado de estas Normas.

Por lo demás, en escaleras la contrahuella oscilará entre 80 y 150 mm. y la huella no será inferior a 300 mm.

La proyección de la contrahuella sobre la huella no superará los 15 mm.

Se aceptan como inclinaciones óptimas las que están entre las relaciones 1:2 y 1:7. Salvo justificación, no existirán más de once escalones sin que se disponga una meseta de descanso.

En rampas las pendientes no serán superiores al 8%, aunque en distancias cortas, y sin perjuicio de que en otros recorridos se cumplan las condiciones de accesibilidad, pueda alcanzarse pendientes superiores.

Artículo 7.- Construcciones de calzadas y aceras

En general, la construcción de unas y otras se hará en dos etapas. En la primera se dispondrán una subbase y la base definitiva, en tanto que en la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se extenderá sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que ésta no presente deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Esta segunda etapa se realizará en el momento inmediatamente anterior a la recepción provisional de las obras.

Artículo 8 .- Abastecimiento y distribución de agua potable

Se estará a lo dispuesto en la legislación y Reglamentos vigentes que resulten de aplicación.

En particular se cumplirán las condiciones siguientes:

1.- El abastecimiento de todos los desarrollos debe hacerse a través de la red de distribución general mediante sistema de contador. El Ayuntamiento se reserva el derecho de dictar disposiciones especiales cuando se trata de aprovechamientos para casos que pudieran afectar a la pureza de las aguas, condicionando el suministro o denegando el aprovechamiento solicitado.

2.- La red de abastecimiento de agua se diseñará siguiendo el viario o por espacios públicos no edificables según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación. Las conducciones se situarán bajo las aceras, excepto en calles de trazado irregular donde podrán situarse bajo la calzada.

Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de calzada, cuando el ancho de ésta sea superior a la separación media entre arquetas de acometida o a 20 metros y cuando la importancia del tráfico o del tipo de pavimento lo requiera.

3.- La presión máxima no superará en ningún punto de la red los 6 Kgs/cm².

Se considerará que un edificio tiene presión suficiente cuando por encima de la última planta útil existe por lo menos una columna de agua de 10 metros.

La velocidad del agua en la tubería de distribución estará comprendida entre los valores de 0,60 y 1,75 metros/seg.

4.- Deberá preverse un consumo medio de 300 l. hab/día.

En el cálculo de las redes generales de abastecimiento se utilizarán coeficientes punta variables en función del caudal medio del tramo correspondiente.

5.- El cálculo de la red de distribución deberá realizarse de forma que se alcance un ajuste mínimo de medio litro por segundo y tramo.

6.- En parques y jardines, espacios libres, paseos, calles, plazas,... se dispondrán bocas de riego de los materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

En las calles, las bocas de riego se colocarán en la acera, próximas al bordillo. Si la anchura es mayor de 15 metros se colocarán al tresbolillo en ambas aceras.

En jardines se colocarán en las zonas verdes y próximas a las zonas de paso.

7.- El diámetro mínimo del distribuidor será de 80 mm. y servirá como máximo a 12 bocas de riego. Deberá contarse con presiones residuales del orden de los 30 m.c.d.a.

8.- Proyecto:

El proyecto específico de abastecimiento y distribución de agua potable será contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá toda aquella documentación que garantice de la posibilidad de abastecimiento de agua a través de la red de distribución general, con el correspondiente permiso de acometida.

9.- La red de distribución de agua potable de consumo público será lo más reticulada posible evitando los tramos ciegos, discurrirá en cota superior a la red de saneamiento y se separada de esta.

10.- Con independencia del cumplimiento de cuantas normas sectoriales resulten de aplicación, se implementarán medidas específicas que impidan la contaminación de la red de abastecimiento.

Artículo 9 .- Evacuación de aguas y saneamiento

Se estará a lo dispuesto en la legislación y Reglamentos vigentes que resulten de aplicación.

En particular se cumplirán las condiciones siguientes:

1.- La red será separativa y se diseñará siguiendo el viario o zonas públicas no edificables.

Se situará bajo las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 20 metros.

2.- En el proyecto de alcantarillado quedarán definidas las características de la instalación (tipo de zanja y relleno), acciones previstas, factor de apoyo y dimensionamiento de la tubería.

La red de residuales deberá ser estanca tanto en conductos como en los pozos de registro correspondientes. El diámetro mínimo (Di) será de 300 mm. salvo que se justifiquen técnicamente la adopción de secciones inferiores, las acometidas de residuales y/o pluviales podrían reducir su sección en función de su longitud hasta 160 mm en PVC.

3.- Las pendientes a adoptar serán las más parecidas a las de la superficie del terreno que cumplan el pie forzado de las velocidades máxima y mínima. La pendiente para secciones circulares tendrá un valor mínimo del 1%.

4.- La velocidad para el conducto de aguas negras estará comprendida entre 0,5 y 4,5 mts/seg y las aguas de escorrentía alcanzarán una velocidad máxima de 3 mts/seg. Se exigirán calados mínimos de 20 mm.

5.- En cabeceras de la red de aguas negras se recomienda la disposición, adosadas al primer pozo de registro, de cámaras de descarga para limpieza de los conductos, cuya capacidad mínima será de 600 litros. Las acometidas a la red se efectuarán a pozos de registro de la misma, en forma tal que no vengán a dificultar el flujo continuo de los colectores. Además se colocarán pozos de registro en cada cambio de dirección o de pendiente. La distancia máxima entre pozos no será superior a 50 metros.

6.- Se colocarán pozos de resalto cuando las diferencias de cota sean superiores a 80 cms.

7.- Se colocarán imbornales o sumideros cada 50 metros, y con una superficie máxima de 600 m² de recogida. Desde ellos se acometerá a la red general.

8.- La profundidad mínima de las canalizaciones tubulares con relación a su solera será de 1,50 metros aunque el Ayuntamiento podrá admitir profundidades inferiores siempre que se justifiquen técnicamente.

9.- El Proyecto específico de evacuación de aguas y saneamiento, será en su caso, contenido del proyecto de urbanización, y recogerá cuanta documentación resulte precisa para definir con claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y vertido de las aguas residuales y encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

Artículo 10.- Suministro de energía eléctrica

1. Condiciones generales:

La red de suministro de energía eléctrica estará sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Habrá de justificarse para la autorización de una acción de desarrollo, la procedencia de la energía eléctrica, compañía, acometidas, tensión y capacidad disponible.
En todo caso, deberá existir la capacidad necesaria para alimentar las actividades que se proponen desarrollar.

La carga total necesaria será la resultante de aplicar los grados de electrificación de las unidades elementales y los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

- b) En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 100 W/m² con un mínimo por abonado de 5.000 W.
- c) En edificios destinados a uso industrial a base de 125 W/m² por cada planta.
- d) La distribución en baja tensión se efectuará a 380/220 W. y el tendido de los cables deberá ser subterráneo.

En el ámbito del suelo urbano consolidado de los distintos núcleos de modo excepcional, debidamente justificado y previa aceptación por parte del Ayuntamiento, los tendidos de baja tensión podrían ser aéreos.

- e) Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación tendrán carácter público evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares. Dentro de las Unidades y Sectores de planeamiento, se reservará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicios previstos, en el caso de que resultaran necesarios.
- f) Los centros de transformación deberán estar aislados convenientemente. Además, se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra

ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los usuarios.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamientos de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito por alguna Empresa Eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía a los usuarios.

2. Proyecto.

El proyecto de distribución de energía eléctrica es contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá cuantas determinaciones resulten precisas en orden a asegurar una correcta definición de las obras a ejecutar. En su redacción, además de la consideración de cuantas prescripciones se recogen en el punto anterior, se estará a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y Baja Tensión y en general a cuantas disposiciones normativas puedan redactarse y afecten al objeto de esta sección.

Artículo 11.- Alumbrado público

1. Condiciones generales.

La red de alumbrado público cumplimentará las siguientes determinaciones:

- a) El sistema viario deberá tener como mínimo, los valores normales de iluminancias y uniformidad sobre calzada que se indican en la tabla 3.4.5 de las Normas e Instrucciones para Alumbrado Urbano, publicadas en 1965 por la Dirección General de Urbanismo.
- b) Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones vigentes, y a las Normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades homologados por el Ayuntamiento o en caso excepcional aprobados por éste.

En general los Proyectos de Alumbrado Público se referirán a las Normas de Instrucciones publicadas por la Dirección General de Urbanismo de 1965 y disposiciones vigentes en cada momento.

2. Proyecto:

El Proyecto de Alumbrado Público será contenido, en su caso, del Proyecto de Urbanización correspondiente y recogerá la documentación precisa para definir con claridad las obras correspondientes, consideradas entre éstas cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones exigibles en un adecuado alumbrado.

En su redacción deberá cumplirse el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, así como aquéllas disposiciones normativas que afecten a cuantos extremos son objeto de esa sección.

Al objeto de reducir el impacto y contaminación lumínica, así como el consumo de energía, en el diseño y uso del alumbrado público se considerarán las medidas recogidas en la "Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética"(CEI y IDEA), y serán de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones:

El proyecto de alumbrado exterior responderá al criterio de que habrá de iluminarse únicamente la superficie a la que se pretenda dotar de alumbrado.

Los niveles de iluminación no superarán los niveles máximos.

La relación luminancia/ iluminancia debe ser máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.

Las luminarias previstas no deben rebasar los límites máximos de flujo hemisférico superior instalado FHSinst, en este caso debe ser menor del 15%.

Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado, de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

Las instalaciones deben incorporar sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso.

Se cuidará la posición y orientación de los aparatos de alumbrado y se eludirá la visión directa de las fuentes de luz. Ésta se dirigirá preferentemente en sentido descendente y no ascendente.

Además de las condiciones recogidas en el artículo anterior, en la redacción del proyecto de alumbrado, se cumplimentarán los criterios siguientes:

a) Línea de canalización eléctrica.

La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía. Los conductores serán del tipo RV y DN de 0,6/1 KV., conducidos por fachadas o subterráneos. Si fuesen subterráneos serán tubos corrugados de doble pared de polietileno de alta densidad TPC (corrugado exterior liso interior) Ø 110 mm, alojado en zanja. En pasos de calzada deberá colocarse doble canalización. Estas líneas se calcularán como mínimo para una intensidad doble de la del consumo entonces proyectado y a ser posible en circuitos cerrados.

En el punto más alejado del transformador no podrá haber una tensión inferior en más del 3% a la que haya en aquél.

b) Luminarias.

Serán herméticas con filtro y constarán de reflector que podrá ser de aluminio anodizado o de vidrio azogado y de refractor de vidrio. No se admitirán los plásticos ni luminarias bifocales. En zonas ajardinadas se instalarán luminarias cuyo diseño y función correspondan al uso de parque.

El Ayuntamiento podrá establecer, si lo considera oportuno, el tipo de luminarias a colocar, según zona.

c) Lámparas.

Serán de vapor de mercurio de alta presión, color corregido, de vapor de sodio a alta presión, o de halogenuros metálicos. Excepcionalmente, previa justificación, se admitirá en razón al ámbito a que se aplique el alumbrado, el uso de lámparas de incandescencia o fluorescencia.

d) Soportes.

Podrán ser de tres tipos: columnas, báculos o brazos murales. Los primeros se colocarán cuando lo permita la anchura de la acera correspondiente y

cuando la anchura de la calzada lo justifique. En caso contrario se utilizarán los brazos murales.

La altura de colocación de la luminaria variará en función del flujo luminoso y del espacio urbano en que se emplace. Las luminarias se situarán a una altura superior a 7 m en calzadas y zonas de rodadura y no inferior a 3,00 m en parques, jardines y en general, áreas y recorridos peatonales.

Los soportes serán de acero galvanizado y los espesores mínimos serán de 2,5 mt. en soportes de hasta 4 mt. de altura, 3,00 mm. entre 4 mt. y 10 mt. de altura y 4 mm. en alturas superiores a los 10 mt.

e) Equipos de encendido.

Todos los puntos luminosos llevarán, además de la reactancia adecuada, condensador apropiado para que el factor de potencia no sea inferior a 0,95. Los accesorios irán incorporados a las luminarias. Los puntos luminosos de vapor de sodio a.p. y halogenuros, llevarán incorporado al equipo de encendido el correspondiente arrancador electrónico.

Los equipos de encendido serán de doble nivel con línea de mando. Cada una de las luminarias dispondrá de equipo reductor de flujo y estabilizador de tensión, que realizarán al función de reducir el nivel luminoso de las mismas a partir de una hora predeterminada de la noche (mediante señal transmitida por un cable de mando), consiguiéndose mediante estas características un ahorro económico en los gastos de explotación, tanto en lo relativo al consumo energético como en los propios de sustitución y mantenimiento.

f) Arquetas y zanjas.

Junto a cada báculo o columna, así como en cualquier bifurcación o codo pronunciado de la canalización y en cualquier caso cada 40 mt. como máximo, se instalará una arqueta construida en ladrillo macizo, con marco y tapa de fundición, en la que llevará grabado el título "Alumbrado". Las arquetas tendrán unas dimensiones de 40x40 cm. excepto cuando se requieran de mayores dimensiones.

La tubería de canalización se introducirá en una zanja, a una profundidad de 60 cm. en aceras y 80 cm. en calzadas. En los cruces de calzada, la zanja se

rellenará con hormigón de 125 kg. En todo caso, el cierre de zanja se realizará según normas municipales.

g) Cuadro eléctrico.

El encendido y apagado de dichas instalaciones será enteramente automático por célula fotoeléctrica o programador electrónico. Llevará también interruptores para su accionamiento manual selectivo. El alumbrado de media noche se conseguirá mediante el sistema de reducción de flujo.

Los fusibles serán calibrados para la potencia instalada, siendo el cuadro capaz de gobernar el triple de dicha potencia.

Artículo 12.- Redes de telefonía y teledifusión por cable

Los Proyectos de Urbanización incluirán la previsión de conductos para la posible distribución de señales de Telefonía, Radio y Televisión a través de una red de cables dispuestos por el subsuelo, cuyas características constructivas quedarán determinadas por la normativa vigente en la materia.

Artículo 13.- Distribución de gas natural

1. Normativa Aplicable.

En la ejecución en su caso, de la red de distribución de gas natural canalizado se aplicará la normativa específica que resulte de aplicación, en la actualidad:

- Estación de Regulación y Medida (ERM).
Norma Española UNE 60-620-84 (parte 3ª). Estaciones de Regulación y Medida.

Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG-R.7.1. Estación de Regulación y/o Medida para presiones de entrada superiores a 12 bares, del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG-R.7.2. Estación de Regulación y/o Medida para presiones de entrada hasta 12 bares, del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

- Red de distribución.

Instrucción Técnica complementaria ITC-MIG-5.3. Canalizaciones de gas en media presión B, del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

- Acometida e instalaciones interiores.

Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG-6.2. Acometida de gas en media y baja presión, del Reglamento de Redes y Acometidas de combustibles Gaseosos.

Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitados. En todo caso, se cumplirá la legislación vigente que resulte de aplicación.

2. Trazado y profundidad de la canalización.

El trazado de Redes de Gas Natural a partir de las cámaras de regulación de media presión y baja presión, se desarrollará cerrándose en anillos (Red Mallada) a distancia no superiores a los 500 mt.

Se procuraran trazados rectilíneos con canalizaciones enterradas bajo la acera o calzada a profundidades no inferiores a 100 cm. medidas desde la generatriz superior del tubo.

En los puntos donde se pueda cumplir dicha distancia, se interpondrá entre la tubería y la superficie losas de hormigón o plantas de acero de tal forma que reduzcan las cargas sobre la tubería a valores equivalentes a los de la profundidad calculada.

3. Paralelismo y cruce con otras conducciones.

Cuando la canalización se sitúe enterrada y próxima a otras obras o conducciones subterráneas deberá disponerse, entre las partes más cercanas de las dos instalaciones, en proyección en planta, de una distancia como mínimo igual a:

- 0,20 metros en los puntos de cruce.
- 0,20 metros en recorridos paralelos.

En el caso de paralelismo a conducciones de agua y saneamiento esta distancia mínima se ampliará a 0,80 metros.

Cuando por causas justificadas no puedan mantenerse las distancias mínimas entre servicios que se fijan en el punto anterior deberán interponerse entre ambos servicios pantallas de fibrocemento, material cerámico, goma, amianto, plástico u otro material de similares características y dieléctricas.

Cuando la tubería atraviesa espacios huecos deberá colocarse ésta en el interior de una vaina de protección con sus correspondientes ventilaciones, salvo que esté asegurada una perfecta ventilación en función de la estructura del hueco y la densidad del gas.

4. Características de la conducción.

Las conducciones que formarán parte de la red de distribución de gas natural para usos doméstico-comerciales, deberán cumplir las siguientes características:

- Material: Polietileno de media densidad, según norma UNE 53333/80.
- Los diámetros y espesores de las conducciones a utilizar corresponderán a la serie $\sigma/p = 5$ (SRD=11) en los siguientes diámetros:

<u>Diámetros (mm.)</u>	<u>Espesor (mm.)</u>
160	14,60
110	10,00
90	8,20
63	5,80
32*	3,00

* Correspondiente a las acometidas

5. Estación de Regulación (E.R.M.)

La red de distribución estará alimentada mediante una estación de regulación y medida que reducirá el valor de la presión a 5 kg/cm² abs.

La estación de regulación y medida estará constituida por dos líneas para una capacidad de 2.000 m³ (n)h. por línea (dejándose espacio para una tercera línea de las mismas dimensiones), y a su vez cada línea puede considerarse dividida en los siguientes módulos operacionales:

- Filtración
- Regulación de presión
- Medición

El equipo de medida (un contador) a instalar irá colocado en la línea común de salida y estará dotado de un by-pass.

Las presiones máximas y mínimas de entrada en las E.R.M., oscilarán entre 16 y 5 kg/cm² relativas, por lo que las características de los materiales serán ANSI-150 o PN25 en la zona de alta y PN10 para la zona de baja.

Artículo 14.- Cierres de parcelas

En el caso de que el Proyecto de Urbanización afecte a un ámbito en el que las edificaciones previstas respondan a la tipología de vivienda unifamiliar, o a cualesquiera otras que contengan parcelas privadas no edificadas, deberá incorporarse al Proyecto de Urbanización el diseño de los cierres de las parcelas, al objeto de establecer un criterio constructivo de carácter unitario.

Cualquier intervención posterior sobre los elementos de cierre deberá responder igualmente a un proyecto unitario que aparezca suscrito por el conjunto de los propietarios afectados.

Artículo 15.- Jardinería

1. Condiciones generales:
 - a) La jardinería y elección de arbolado, que en su caso se incorpore a un proyecto de urbanización, estará en función de su mantenimiento posterior.
 - b) El proyecto y obras de urbanización consiguiente, se respetará e incorporará hasta donde sea posible la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan.
 - c) El proyecto de jardinería vinculará fines ambientales y de ornato, con aquéllos objetivos funcionales que permitan, en general, la mejora de las condiciones de microclima urbano.

- d) Se establece como objetivo de toda obra de urbanización, como por lo demás y en su caso de las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente, si fuera preciso, su almacenaje.
- e) En los proyectos de jardinería se acudirá a la elección de especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada.
- f) Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, cuando no resulten necesarios por razones funcionales.

2. Conservación del arbolado existente:

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estará sujeta a las condiciones sanitarias que presente. En cualquier caso la modificación del nivel del suelo en que se sitúen las unidades cuya conservación se pretende, no deberá exceder de 30 cm. en un entorno aproximado a la proyección de su copa.

En todo caso, la conservación de las especies estará sujeta prioritariamente a la ordenación urbanística.

3. Condiciones del arbolado en los núcleos de población.

En las calles y plazas se considerarán expresamente:

- a) La distancia de plantación entre árboles vendrá condicionada por:
 - Características de desarrollo de la especie.
 - Diseño paisajístico.
 - Grado de intervención sobre la formación del árbol (podas severas pueden hacer que árboles de gran porte se acomoden a situaciones urbanas de espacio reducido). Como criterio general la distancia de plantación estará en torno a 4,00 mt. de alineamientos, con especies de porte piramidal y 8 mt. para árboles de gran porte.
- b) Distancia entre árbol y fachada.

Aunque dependa de las características de cada especie y grado de podas y remoces, se recomienda a una distancia mínima de 2,50 mt. Cuando en áreas consolidadas esa distancia resulte inferior se acudirá a especies de porte reducido.

c) Distancia a las redes de servicios.
No deberá ser inferior a 1,50 mt., aunque, como en casos anteriores, depende estrictamente de la especie elegida.

d) Dimensión del alcorque.
La distancia no cubierta entre el cuello del árbol y el pavimento no deberá ser inferior a 30 cm. cuando las losetas o material de superficie próximo al árbol presenten suficiente porosidad. En caso contrario, habría que considerar una distancia libre doble de la apuntada entre árbol y pavimento. En función de las consideraciones anteriores no resulta razonable la situación de líneas de arbolado en aceras cuya anchura sea inferior a 2,50 mt.

4. Edad mínima de los árboles, altura, sección y protección de los mismos.

Salvo que se justifique adecuadamente en el momento de la plantación los árboles tendrán una altura mínima de 1,60 mt., un grosor de tronco superior a los 8 cm. de diámetro y una edad mínima de 6 años de cuidados de vivero.

En orden a asegurar su protección se dispondrán defensas de elementos metálicos en torno a cada unidad de arbolado.

CAPITULO 2.- OBRAS EN LA VIA PUBLICA

Artículo 16.- Definición y condiciones generales

Se entiende por obras en la vía pública las necesarias para la construcción, renovación, mejora o reparación de los servicios instalados en ella.

El presente Capítulo se aplica a todas las obras señaladas en el párrafo anterior ya sean de iniciativa particular o pública.

Toda la obra a realizar e instalaciones de servicios en la vía pública, incluso las de servicios municipalizados, estará sujeta a obtener la previa licencia municipal y al correspondiente señalamiento de fechas de ejecución.

Todas las conducciones eléctricas, telefónicas, telegráficas, etc., deberán ser subterráneas en todo el suelo urbano.

Las compañías suministradoras deberán supeditar el trazado de sus redes y canalizaciones a las instalaciones municipales.

Antes del inicio de cualquier obra que requiera remoción de pavimentos de la vía pública para instalar, reparar o reponer servicios será necesario dar cuenta de su ejecución al Ayuntamiento, quien señalará el lugar exacto de emplazamiento y las fechas de comienzo y terminación de los trabajos.

Serán de cuenta del solicitante cuantos gastos se originen con motivo de las obras, tales como vigilancia municipal, relleno de zanjas, compactación del terreno, reposición del pavimento original, etc. Serán, también por cuenta del propietario la retirada y reposición de las líneas de alumbrado público y, en su caso, luminarias, tareas en las que se tendrá en cuenta al Servicio Eléctrico del Ayuntamiento, que por lo demás supervisará todos los trabajos relacionados con energía y alumbrado y en particular la ubicación concreta de luminarias.

El solicitante vendrá asimismo obligado a informarse de cuantas conducciones subterráneas pudieran existir en las inmediaciones de la zanja.

Se adjuntará al Ayuntamiento documentación gráfica correspondiente a la obra finalmente ejecutada.

Artículo 17.- Condiciones de ejecución de las obras

La Administración Municipal por razones especiales podrá introducir modificaciones en el calendario de las obras.

Antes de iniciarse las obras en vías públicas de acceso rodado, se cumplimentará lo dispuesto en el Código de Circulación, sobre señalización, seguridad, etc.

Si por causa justificada no fuera posible iniciar las obras en la fecha fijada, el interesado podrá solicitar de la Administración Municipal el oportuno aplazamiento.

Igualmente, si durante la ejecución de las obras se hallasen entorpecimientos en el subsuelo que impidiesen el cumplimiento del plazo fijado para la terminación, solicitará la prórroga oportuna.

La facultad que podrá concederse al titular de la licencia para reponer por sí mismas el pavimento estará condicionada a que acrediten disponer del equipo necesario para la compactación mecánica, transporte, etc. No obstante, siempre que por razones técnicas lo estime conveniente el Ayuntamiento podrá realizar, a costa del titular de la licencia, el relleno de las zanjas y la reposición de los firmes.

El trazado de zanjas se realizará paralelamente a la alineación de fachadas, ya sea por la acera o la calzada y de forma que no perjudiquen a las infraestructuras colindantes, a la alineación de bordillos, arbolado o a las instalaciones preexistentes.

El cruce de la zanja a través de la calzada o acera se realizará siempre en dirección perpendicular al eje de la calle.

El relleno de zanjas en la vía pública se ajustará a las siguientes normas:

1. Aceras:

En zanjas de profundidad menor a 1,00 mt. sobre la generatriz superior del tubo, quedará protegido el saneamiento por macizado de hormigón H-150 kg/cm² hasta 20 cm. por encima del mismo, rellenándose el resto de la zanja con material procedente de la excavación, exento de áridos >80 mm., hasta el pavimento de la acera compuesto de 15 cm. de subbase granular de zahorra compactada, 10 cm. de solera de hormigón en masa y 5 cm. de revestimiento.

El tubo se asentará en el hormigón sobre lecho de 10 cm. de espesor.

En zanjas de profundidad mayor de 1,00 mt. la protección del tubo se efectuará con zahorra hasta 20 cm. por encima del mismo. El resto se rellenará con material procedente de la excavación hasta el nivel de acera según se ha descrito anteriormente.

El tubo quedará asentado en solera de hormigón de 10 cm. de espesor y relleno de senos también con hormigón H-150 kg/cm².

2. Calzadas:

En zanjas de profundidad menor de 1,50 mt. sobre la generatriz superior del tubo, quedará protegido el saneamiento por macizado de hormigón H-150 kg/cm² hasta 30 cm. por encima del mismo, y si fuera preciso por resistencia mecánica, será armado, rellenándose el resto de la zanja con material procedente de la excavación, exento de áridos >80 mm. hasta el pavimento de la calzada compuesto por doble capa de asfalto en caliente y subbase granular de zahorra compactada de acuerdo a las prescripciones de la memoria para cada tipo de calle. En zanjas de profundidad mayor de 1,50 mt. la protección será de zahorra hasta 20 cm. por encima de la tubería, rellenándose el resto con material procedente de la excavación hasta el cajeadado de la calle.

El tubo asentado en solera de 10 cm. de espesor y relleno de senos en hormigón H-150 kg/cm².

No habrá solución de continuidad entre los trabajos de relleno de la zanja y los de reparación del pavimento. Cuando por causas justificadas deba existir alguna interrupción entre estos trabajos, se deberá construir siempre un pavimento provisional con materiales adecuados, dejando en todo caso la superficie del mismo nivel que los contiguos y siempre totalmente limpios, retirando inmediatamente los escombros o materiales sobrantes.

Cuando se trate de tuberías de agua a presión, en todo caso se rellenará la zanja con zahorras y material procedente de la excavación, en lugar de relleno de hormigón indicado, a fin de facilitar la localización de averías.

Los pavimentos repuestos serán de las mismas características que los destruidos y su reposición se ajustará a las siguientes normas:

1. Aceras:

En las aceras con anchura hasta 1,00 mt. la reposición del pavimento alcanzará a la totalidad de la superficie, cualquiera que sea la clase de pavimento existente, cuidando la absoluta continuidad del dibujo, del embaldosado, su colocación, etc.

En las aceras de ancho superior, la reposición del pavimento afectará, además de la zanja, a la parte del mismo que resulte con anchura inferior a 0,70 mt.

Cuando se trate de aceras de asfalto fundido, aparte de cumplir lo dispuesto en los párrafos anteriores en cuanto a la base de hormigón, se reconstruirá toda la superficie de asfalto.

En todos los casos, la base de hormigón tendrá un espesor mínimo de 10 cm. con dosificación de 275 kg.

Para la reconstrucción de los pavimentos se emplearán, como se ha dicho, los mismos materiales que tenían en el momento de su rotura. Ahora bien, si por interés público fuese necesario modificar el tipo de pavimento, se convendrá con el interesado las condiciones para la modificación.

El corte del pavimento se hará en línea recta y completamente vertical, prohibiéndose el golpe con almadenas para la rotura del pavimento.

2. Pavimento de calzada.

La reconstrucción del pavimento de calzada se ejecutará con los mismos materiales y espesor que tengan al abrir la zanja. Sin embargo, cuando se trate de pavimentos de hormigón, el espesor alcanzará un mínimo de 0,30 mt. con dosificación de 300 kg. y vibrado mecánico.

La reposición llegará hasta las juntas de dilatación o de construcción que existan, para lo cual se procurará que las zanjas coincidan con las juntas, de forma que sólo sea preciso romper el hormigón en un borde de la zanja. El corte del hormigón se efectuará en línea recta y completamente vertical.

3.- Reducción de producción y dispersión de polvo.

En el desarrollo de toda obra de urbanización y edificación, se limitará la velocidad de circulación en pistas y caminos de acceso a la obra, y se efectuarán riegos periódicos de los caminos que soporten tráfico rodado y de los acopios de material durante la construcción; estos riegos se realizarán en el momento en que la emisión de partículas se haga perceptible

4.- Acopios

La ubicación de acopios no se realizará en aquellos lugares que puedan ser zona de recarga de acuíferos, o en los que, por infiltración, pudiera originarse contaminación de las aguas superficiales o alteración de la red de drenaje.

5.- Control de vertidos, desechos y limpieza.

Durante el desarrollo del Plan General Municipal, se habilitarán puntos de recogida de basura y escombreras.

Quedará prohibido el vertido de cualquier tipo de residuo en las zonas no habilitadas para ello. Los restos deberán ser transportados y vertidos a los lugares autorizados. Se pedirá la identificación de un gestor autorizado para cada tipo de residuo.

De manera particular, el promotor adoptará las medidas necesarias para evitar los vertidos de aceites lubricantes y cualquier otro producto tóxico procedente de la maquinaria o de las instalaciones, exigiendo a los contratistas que las labores de mantenimiento se realicen preferentemente en los talleres autorizados. No obstante, cualquier operación de mantenimiento de la maquinaria que intervenga en la obra y que vaya a realizarse dentro del recinto del área de actuación, deberá llevarse a cabo realizarse en lugares específicamente preparados que contarán con las medidas necesarias para evitar la contaminación de suelos y aguas.

En el caso de la existencia de vertidos accidentales (aceites de la maquinaria pesada), el suelo afectado será retirado de inmediato y transportado por un gestor autorizado hasta el lugar adecuado para su tratamiento o eliminación.

Artículo 18.- Condiciones de seguridad y señalización

Serán las señaladas en las Ordenanzas de Edificación y se regirán por la normativa vigente en materia de Seguridad y Salud.

Todas las obras deberán estar perfectamente señalizadas, tanto frontal como longitudinalmente, mediante vallas u otros elementos característicos aprobados por el Ayuntamiento y de forma que cierren totalmente la zona de los trabajos.

Deberán señalarse en la forma indicada cualquier obstáculo en aceras o calzadas para la libre circulación de peatones y vehículos; se entiende como obstáculos, montones de escombros, materiales para la reposición del pavimento, zanjas abiertas, maquinaria y otros elementos.

Deberán colocarse los tableros y elementos de seguridad necesarios para asegurar de modo expedito y con la debida protección el paso de peatones y los accesos a los inmuebles.

La señalización nocturna se hará con lámparas eléctricas de color rojo en número suficiente.

Artículo 19.- Control municipal

La Administración Municipal ejercerá la constante inspección y vigilancia de todas las obras desde la apertura y relleno de zanjas hasta la reparación del pavimento.

La ejecución de las obras se atenderá, en todo momento, a las Normas e instrucciones técnicas del Ayuntamiento.

A tal fin, el interesado comunicará al Ayuntamiento la fecha en que se comiencen los trabajos.

No podrá procederse al relleno de las zanjas y reparación de pavimentos sin antes haberlo notificado a la Administración Municipal con la anticipación suficiente para poder realizar las debidas comprobaciones. La inobservancia de este trámite facultará para que se ordene el vaciado de los rellenos a fin de que sean iniciados de nuevo, siendo todos estos gastos a costa del interesado.

Artículo 20.- Obras en la vía pública de carácter urgente

Toda la apertura de la vía pública o renovación actual del pavimento de la misma para reparar averías o desperfectos en sus instalaciones de servicios se considerará siempre como obra de carácter urgente tramitándose su licencia en la forma que sigue:

La entidad interesada comunicará por escrito duplicado presentándolo en el Ayuntamiento la avería y sus consecuencias. En el Ayuntamiento se visará el duplicado y se devolverá al peticionario, considerándose que desde ese momento se concede autorización provisional para la iniciación de los trabajos, bajo la responsabilidad de la entidad que los solicita.

En su caso, y con independencia de esta comunicación, deberá poner el hecho en conocimiento de la Jefatura de Tráfico para que ésta pueda adoptar las medidas que procedan.

Dentro de las 48 horas a la comunicación por escrito, la entidad deberá solicitar la licencia normal relativa a la obra que se trate, indicando en la petición las causas que motivaron la actuación inmediata.

Artículo 21.- Normas especiales

1. Zanjas en aceras para agua, luz, teléfono, etc.
La superficie superior de la tubería o canalización que aloje a los cables deberá quedar a una profundidad mínima de 0,80 mt. de la rasante de la acera, en nuevos desarrollos o cuando las circunstancias lo permitan.
2. Zanjas en calzada par agua, luz, teléfonos, etc.
La superficie superior de la tubería o canalización que aloje los cables deberá quedar a una profundidad mínima de un metro de la rasante de la calzada.
3. Zanjas para acometidas al colector de saneamiento.
La superficie superior de la tubería quedará a una profundidad mínima de 1,60 mt. de la rasante de la acera, en nuevos desarrollos o cuando las circunstancias lo permitan.
4. Bocas de carga en aceras para instalaciones petrolíferas.
El eje de estas bocas de carga se situará a 0,80 mt. de la línea exterior del bordillo de la acera. No se autorizarán en aceras de anchura inferior a 2,50 mt. Salvo supuestos existentes en que esa dimensión no se alcance. En todo caso podrán abrirse en el muro del edificio o umbrales de plantas bajas sin invadir la vía pública.
5. Ventilaciones o lucernarios para sótanos, tolvas, etc. en aceras.
No se permitirán en aceras de anchura inferior a 2,50 mt. Podrá autorizarse en aceras de 2,50 metros de anchura o más con los siguientes salientes desde el plano de fachada.

En aceras de más de 3,00 mt.: 0,80 mt. de hueco y 0,20 mt. de muro, total 1,00 metro.

En todo caso podrán instalarse en el muro de los edificios o umbrales de plantas baja, sin invadir la acera. No obstante lo expuesto para bocas de carga, ventilaciones

o lucernarios, tolvas, etc., en casos excepcionales y, a juicio exclusivo del Ayuntamiento, se podrá autorizar su instalación en aceras de anchura inferior a 2,50 mt.

No se permitirán en las calles en que no exista acera.

TITULO III

ORDENANZA DE TRAMITACIÓN

CAPÍTULO 1.- PLANEAMIENTO

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de los procedimientos administrativos que resulten procedentes para el desarrollo del Planeamiento Urbanístico del municipio de Lardero, en desarrollo de la Normativa Urbanística del Plan, y en todo caso prevaleciendo aquella sobre esta en caso de discordancia o contradicción.

Artículo 2.- Tramitación de los instrumentos de planeamiento municipal, otros instrumentos de urbanísticos e instrumentos de ejecución

Las solicitudes se dirigirán al Alcalde acompañadas del proyecto técnico correspondiente y de la documentación complementaria precisa para la resolución del expediente. La solicitud debidamente reintegrada, será firmada por el promotor del expediente, haciendo constar necesariamente el nombre, apellidos, domicilio y D.N.I.

Artículo 3.- Contenido de los instrumentos de planeamiento, otros instrumentos urbanísticos e instrumentos de ejecución

El contenido de las figuras de planeamiento de desarrollo (planes parciales y especiales) y otros instrumentos urbanísticos (estudios de detalle y proyectos de urbanización) y de los instrumentos de ejecución (proyecto de compensación, reparcelación y expropiación) se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente y a lo determinado en el presente Plan Municipal. En todo caso en la memoria de los documentos Se deberá justificar el estricto cumplimiento de la legislación y normativa urbanística vigentes.

Artículo 4.- Recepción de las obras de urbanización

La Recepción de las obras de urbanización se efectuará conforme a la normativa y disposiciones vigentes.

La utilización de las infraestructuras por parte de empresas suministradoras de servicios deberá ser solicitada al Ayuntamiento. La autorización por parte del Ayuntamiento quedará condicionada a las correspondientes disposiciones municipales o cualesquiera otras que resulten de aplicación.

Artículo 5.- Fases de ejecución

El Ayuntamiento podrá admitir que la ejecución de las obras de urbanización se desarrolle en fases distintas, siempre que se haya obtenido la licencia de las obras correspondientes al conjunto del ámbito a urbanizar y pueda garantizarse el correcto funcionamiento de las actuaciones previstas en cada una de las fases temporales de ejecución previstas.

Artículo 6.- Garantía de las obras de urbanización

A efectos de la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico, se estará a lo dispuesto al efecto en la LOTUR, o legislación que resulte de aplicación.

En cualquier caso, la ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a las de edificación.

Artículo 7.- Información Urbanística

Cualquier persona o entidad interesada en conocer la situación urbanística de alguna parcela o finca tendrá derecho a recibir información por parte del Ayuntamiento de Lardero.

La solicitud de información urbanística se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, acompañada, si fuese requerido, de los planos o croquis necesarios para dar una idea clara de la información solicitada.

Artículo 8.- Inspección Urbanística

Corresponde al Ayuntamiento la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de las determinaciones del Plan General Municipal en el ámbito de su competencia.

Artículo 9.- Interpretación

Los casos previstos en este Plan, así como su interpretación y aplicación, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Lardero, previos los informes técnicos y jurídicos que se estime oportuno solicitar, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones del Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2.- LICENCIA DE OBRAS

Artículo 10.- Actos sujetos a licencia

Están sujetos a previa licencia los actos señalados en el artículo 179 de la LOTUR, y, en particular:

- 1.- Obras de Urbanización.
- 2.- Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
- 3.- Parcelación o reparcelación de terrenos.
- 4.- Movimiento de tierras.
- 5.- Explotación de minas y canteras.
- 6.- Tala de árboles
- 7.- Obras de nueva planta.
- 8.- Obras de reforma o ampliación.
- 9.- Obras menores.
- 10.- Obras de conservación, reparación y mejora.
- 11.- Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
- 12.- Demolición de las construcciones.
- 13.- Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
- 14.- Las obras de cerramiento o cercado de terrenos y solares.
- 15.- Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás

aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente.

- 16.- Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
- 17.- Uso común , especial y normal de los bienes de uso público.
- 18.- Cualesquiera actos de los señalados en los Planes de Ordenación.

Artículo 11.- Alcance y contenido de la licencia

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio de tercero, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2.- Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes Normas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

3.- No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones generales legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

4.- La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otras exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal

5.- De forma excepcional, el Ayuntamiento podrá conceder licencia para usos, obras o instalaciones provisionales, siempre que no supongan dificultad para la ejecución de los Planes con las siguientes condiciones:

- a) Que se entienda justificado el objeto de la licencia y tenga un carácter provisional, deducible de su permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
- b) Compromiso el propietario a finalizar el uso, retirar la instalación o proceder a la demolición cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Artículo 12.- Solicitud y otorgamiento de licencias

1.- La Solicitud se formulará en escrito dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia.

Con la solicitud se acompañaran dos ejemplares del proyecto técnico visado y cuantos documentos sean precisos y exigidos por el Ayuntamiento para el correcto otorgamiento de la licencia.

2.- El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 181 de la LOTUR.

3.- Las licencias serán efectivas en el momento en que se liquiden las tasas así como las cesiones o compromisos de cesión, si fueran necesarios.

Artículo 13.- Iniciación y caducidad

1.- Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento, salvo que se condiciones expresamente el comienzo de las obras en un plazo diferente y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo.

2.- El Ayuntamiento señalará en el acto de otorgamiento un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, en función de la complejidad de la obras y de la propuesta contenida en la solicitud de licencia por el promotor.

3.- Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto.

4.- No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento de otorgamiento de la licencia o se hubiera acordado en el sector de que se trate la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en los artículos 82 y 132 de la LOTUR.

Artículo 14.- Plazo de concesión y procedimiento

Las licencias para actos de edificación y uso del suelo y subsuelo se concederán por la entidad local competente en el plazo de tres meses, un mes en el caso de obras menores, desde la fecha de presentación de la documentación en el Registro de la Corporación (art.181 LOTUR).

Transcurrido dicho plazo sin haber recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos previstos en el art.182 LOTUR.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivo facultades contra las prescripciones de la Ley o de las presentes Normas.

Artículo 15.- Licencias de Obras

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

- A. LICENCIAS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA.
- B. LICENCIAS PARA OBRAS DE REFORMA

Se conceptuarán como tales:

1. Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.
2. Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductores, etc..., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.
3. Instalación o modificación de ascensores y montacargas.
4. Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.
5. Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como

obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

C. LICENCIAS PARA OBRAS MENORES

Las solicitudes de licencia de obras menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describan y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación así como un presupuesto de las mismas. En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por los colegios profesionales respectivos y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

Artículo 16.- Señalamiento de alineaciones y rasantes

1.- Antes del comienzo de las obras el promotor procederá junto con la dirección facultativa al señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan, comunicarlo este hecho al Ayuntamiento y remitiendo copia del Acta de Replanteo efectuada.

Artículo- 17.- Modificaciones

1.- Las obras autorizadas se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, permitiéndose variaciones de detalle que sin contravenir ordenanzas se adapten a las necesidades del momento.

2.- En la documentación a presentar a la terminación de las obras se constarán todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas que deberá ser debidamente visado.

Artículo 18.- Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: Cesión, equidistribución y urbanización

En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá de la siguiente manera en relación con la licencia de obras.

- a) En lo referente a la cesión, los terrenos incluidos en unidades de ejecución no podrán obtener licencia de construcción hasta el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos.
- b) En las unidades de ejecución con necesidad de equidistribución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación.
- c) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tengan la condición de solar, deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación.

Las obras de urbanización podrá simultanearse con las de edificación , de acuerdo a lo establecido al efecto en la LOTUR.

Artículo 19.- Otras obligaciones del propietario o promotor

El Propietario o promotor esta obligado a:

- a) Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.
- b) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
- c) No ocupar el espacio público colindante, salvo lo dispuesto sobre vallado de protección. No se permite por tanto el depósito de materiales, instalaciones de grúas, elementos auxiliares, etc., en el espacio de dominio público. Los sistemas constructivos de la cimentación se ajustarán también a estos criterios, no tolerándose excavaciones o formación de taludes en terreno público para facilitar la obra objeto de licencia. En casos justificados y excepcionales el Ayuntamiento podrá establecer tolerancias al respecto.
- d) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultanea que se aludían en el artículo anterior.
- e) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.

- f) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.
- g) Reponer el arbolado señalado y colocar la placa distintiva del número de policía correspondiente a la finca así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle (con arreglo al modelo oficial).

Artículo 20.- Terminación de las obras

1.- Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar:

- a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite, además de la fecha de su determinación, el que éstas se han realizado con el proyecto o sus modificaciones aprobadas y que están en condiciones de ser utilizadas, y presupuesto definitivo de las obras realmente ejecutadas.
- b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el Artículo 40 del Reglamento de Gestión, con una memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.
- c) Documentación redactada por la dirección facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos instalaciones y servicios.
- d) Se aportará copia de la escritura de declaración de obra nueva y, en su caso, división horizontal.
- e) Se aportará documento justificativo de haber causado alta en el Catastro.

2.- Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondientes para la subsanación de las diferencias observadas.

3.- Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en el artículo 40, si no se

hallasen pendientes de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantiza el depósito, en cuyo caso su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

Artículo 21.- Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma

1.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas, el Alcalde, conforme prevé el artículo 198 y ss LOTUR dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos y previa la tramitación del oportuno Expediente, se procederá conforme a los artículos referidos.

2.- Si las obras fueran compatibles en el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

3.- Transcurrido dicho plazo, sin haberse instado la expresada licencia, o si las obras fueran incompatibles, el Alcalde acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

4.- De igual forma procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan.

Artículo 22.- Ejecución de las obras

1.- Dirección técnica.

Toda obra deberá ejecutarse bajo la dirección de los facultativos competentes para ello.

En el plazo de un mes, antes de iniciarse las obras, se comunicarán al Ayuntamiento los datos personales de los facultativos encargados de la dirección de la obra, acreditando debidamente su aceptación.

Cualquier variación posterior en la dirección de la obra deberá ser comunicada al Ayuntamiento con los mismos requisitos establecidos en el párrafo anterior.

La aceptación de la dirección de la obra lleva consigo la asunción, por el facultativo correspondiente, de las responsabilidades que puedan derivarse del incumplimiento de las presentes Normas y de las demás disposiciones aplicables.

2.- Iniciación de las obras.

Las obras deberán iniciarse dentro de los seis meses siguientes a la notificación del otorgamiento de la correspondiente licencia.

3.- Replanteo y tira de cuerdas.

La fijación sobre el terreno de las alineaciones y rasantes habrá de efectuarse con estricta sujeción a las determinaciones del presente Plan y a los Planes, Estudios y Proyectos que en desarrollo de las mismas puedan aprobarse.

Si se iniciasen las obras en desacuerdo con las alineaciones y rasantes oficiales, el titular de las mismas quedará obligado a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajusten y no resulten legalizables.

4.- Adecuación de las obras al Proyecto.

Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto presentado, a las condiciones impuestas en el acuerdo municipal de otorgamiento de la licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de las obras, por razones de seguridad e higiene públicas.

Artículo 23.- Requisitos de ejecución de las obras

1.- Condiciones de seguridad y solidez de las obras. Toda construcción deberá ejecutarse en condiciones de seguridad, higiene y solidez que la estática requiere, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa y del constructor. El Ayuntamiento podrá comprobar, en todo momento las condiciones de seguridad y solidez, y ordenar cuantas medidas estime conveniente para su efectividad.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y las construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

Deberá haber un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos de movimientos de tierras, obras de nueva planta, obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio, trabajos de recalce, derribos y demoliciones. Dicho técnico deberá estar presente en la obra cuando corra riesgo la seguridad la seguridad debido a los trabajos descritos anteriormente.

2.- Vallas de precaución. Lonas o Redes.

El frente del recinto donde se realicen las obras se cerrará con un vallado de 2 m de altura como mínimo de material que ofrezca seguridad y conservación y a una distancia de la línea de fachada determinada en cada caso por el Ayuntamiento.

En los casos en que la colocación del vallado sea un peligro o dificultad por el tránsito, el Ayuntamiento determinará las condiciones en que aquel deba instalarse, pudiendo obligar a que la valla, una vez acabados las obras de planta, sea sustituida por puente volante o sobre pies derechos.

Será obligatoria la colocación de luces o señalización con intensidad suficiente en cada extremo o angular saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra.

Se colocará lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas, mientras se realicen trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

3.- Precaución durante la ejecución de las obras.

Mientras dure la construcción o reparación de una edificación que ofreciere peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará por las inmediaciones de la obra en forma que para cada caso determine el Ayuntamiento.

Los materiales y escombros se colocará y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que designe el ayuntamiento.

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.

Antes de dar comienzo a la ejecución de cualquier obra en las medianerías o en sus proximidades, el constructor deberá avisar a los vecinos medianeros o contiguos, a fin de que éstos puedan adoptar las precauciones que estimen oportunas.

4.- Andamios, cordeles y elementos auxiliares.

Los andamios, cordeles y elementos auxiliares de la construcción, se montaran, instalarán y descolgarán bajo las instrucciones de la dirección facultativa de las obras.

Los andamios tendrán una anchura no menor de 75 cm; deberán ir provistos de antepechos de 1 m de altura como mínimo, con pasamanos de hierro, madera o cuerda y de un rodapié de 25 cm, como mínimo.

Las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar, siempre se colocará al menos 2 tablonés juntos en cada tramo.

Los andamios deberá cubrirse hasta la altura de 1 m para evitar el peligro a los operarios y la caída de materiales.

Se deberán cumplir las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo.

5.- La inspección de las obras.

La inspección de las obras que se ejecuten dentro del término municipal, corresponde a un técnico titulado designado por el Ayuntamiento.

El promotor de la obra, el constructor y el director técnico deberá facilitar el cumplimiento de la función inspectora.

Si como consecuencia de la inspección, se observase el incumplimiento del Proyecto aprobado, de las condiciones impuestas en la licencia, de las presentes Normas o de cualesquiera otras disposiciones vigentes, el Alcalde ordenará la suspensión inmediata de las obras y se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 29 a 33, ambos inclusive, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

6.- Ritmo y plazo de ejecución de las obras.

Las obras deberán realizarse al ritmo previsto en el Proyecto y sin interrupción. Si los plazos inicialmente previstos resultasen insuficientes, podrá solicitarse la prórroga de los mismos, con anterioridad a su vencimiento.

En caso de paralización de las obras, el promotor, el constructor y el director técnico estarán obligados a ponerlo en conocimiento del Alcalde, a fin de que éste pueda adoptar las resoluciones oportunas.

Las obras deberán terminarse en los plazos previstos en el Proyecto, en el acuerdo de otorgamiento de la licencia o, en su caso, en el de concesión de prórroga.

7.- Fiscalización de las obras terminadas.

Terminadas las obras, el concesionario de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en un plazo no superior a dos meses, acompañando a dicha comunicación un certificado extendido por el director técnico de las obras que acredite que éstas se han realizado de acuerdo con el Proyecto aprobado, o exprese, en su caso, las modificaciones que se hubiesen introducido. Asimismo, deberá acompañarse a dicha comunicación la solicitud de licencia de primera utilización, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 21 de esta Ordenanza. Esta documentación deberá ir acompañada de una fotografía de las obras realizadas, para su archivo en las oficinas municipales.

Comunicada al Ayuntamiento la terminación de las obras, los técnicos municipales girarán una visita de inspección final e informarán al Ayuntamiento, a efectos de concesión de la licencia de primera utilización.

Artículo 24.- Licencia de primera utilización

Para el uso y ocupación de edificios o instalaciones de nueva construcción o que hayan sido objeto de reformas importantes, será preciso, previamente, el otorgamiento de la licencia municipal de primera utilización.

Esta licencia será solicitada por escrito acompañado por certificado de fin de obra y recibo de tasas correspondientes, en su caso.

Será requisito para su concesión la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y a sus condiciones urbanísticas, así como el cumplimiento de las condiciones u obligaciones de ejecución de la urbanización correspondiente.

En todo caso, no se otorgará la licencia de primera utilización ni se permitirá el uso u ocupación de los edificios o instalaciones hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización correspondiente, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, tal como se establece en el artículo 17 de la presente Ordenanza.

Artículo 25.- Responsabilidad por inejecución

Transcurrido el plazo correspondiente y el de posibles prórrogas, sin que el promotor hubiere iniciado o seguido a ritmo normal la edificación de un solar de acuerdo lo previsto en el Plan, la parcela quedará sometida a los efectos prevenidos en la legislación sobre Registro de Solares y normas concordantes.

CAPÍTULO 3.- TRAMITACIONES ESPECIALES

Artículo 26.- Tramitación de ruinas, apeos, demoliciones y elementos auxiliares de obras

La tramitación de ruinas, apeos, demoliciones y elementos auxiliares de obras tales como grúas, andamios, etc., se ajustará a los requisitos establecidos en las presentes Ordenanzas (Capítulo V).

Artículo 27.- Tramitación de obras en edificios o elementos Catalogados en Grado I y II

En edificios de grado I, con carácter obligado, y en edificios de grado II, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno, además del estricto cumplimiento de la legislación vigente en la materia y lo determinado en la Normativa Urbanística del Plan, se exigirá, como requisito previo a la concesión de licencia, la presentación de informe técnico del Servicio de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de La Rioja, sobre la idoneidad de la intervención propuesta.

Artículo 28.- Tramitación genérica de actividades en suelo no urbanizable

La tramitación de expedientes relativos a actividades en el suelo no urbanizable, ya sean constructivas o no constructivas, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 12 y ss LOTUR y a lo determinado en el presente Plan.

Artículo 29.- Tramitación Especial de determinadas actividades e instalaciones que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable

A) INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

Las explotaciones mineras a cielo abierto dedicadas a la extracción de arcillas, gravas y arenas, que se utilizan como primeras materias en la industria cerámica y en la construcción, y las actividades industriales vinculadas a las mismas en el área de extracción, respetarán las siguientes disposiciones:

1.- Con carácter general, la actividad extractiva de arcillas y la actividad extractiva de gravas y arenas cumplirán los requisitos que al respecto establecen la Ley de Minas de 21

de Agosto de 1973 y el Reglamento General para el Régimen de Minería de 11 de Diciembre de 1978 (B.O.E. 295 de 1978).

2.- En la tramitación de la licencia de obra se exigirá siempre el correspondiente Proyecto de Explotación, cuyo contenido deberá concretar al menos:

- a) La clase de trabajo o actividad de que se trate.
- b) La finalidad del mismo, describiendo el programa de trabajos a realizar.
- c) La delimitación del área de trabajos, distinguiendo entre las áreas destinadas a cada proceso de la explotación. La delimitación se realizará en cartografía adecuada a escala 1:2.000.
- d) Descripción general del entorno, con explicación de los posibles impactos sobre consolidación de terrenos, régimen de aguas superficiales y subterráneas, vegetación, paisaje e infraestructuras básicas del territorio.
- e) Descripción detallada del área de explotación y entorno inmediato, considerando como tal al área comprendida entre los límites exteriores del área de explotación y un perímetro circundante exterior a la misma que diste 100 metros de ella.

En la descripción se realizará un inventario somero de vegetación, suelos, cursos de agua, capa freática, fauna, usos, edificios, infraestructuras territoriales y de todo aquello que de una u otra forma pudiera verse afectado por la explotación minera.

- f) Evaluación física y económica de los impactos derivados de la explotación sobre el medio físico y los ecosistemas.
- g) Plan de restauración y adecuación final de la zona de explotación, con concreción somera de las medidas correctoras de impactos así como del programa de ejecución de tales medidas. Evaluación Económica derivada de la corrección de impactos.
- h) Compromiso explícito de los titulares de la explotación en la restauración del área en todos los niveles:
 - Restitución del perfil topográfico originario, con empleo de materiales que garanticen su consolidación y adecuación al medio.

- Restitución del manto vegetal originario y reposición de especies vegetales por siembra o plantación.

3.- Únicamente se considera "Industria vinculada a la actividad extractiva en el área de extracción" a las Plantas de Áridos y las Plantas Asfálticas, comprendiendo la primera el conjunto de las instalaciones requeridas para el lavado, molturación, clasificación y depósito de arenas y gravas, que no realizan una transformación sustancial de la materia extraída y comprendiendo las segundas el conjunto de instalaciones necesarias para la fabricación de asfalto y similares.

B) EQUIPAMIENTOS DOTACIONES O SERVICIOS

Los equipamientos, dotaciones y servicios que deban emplazarse en suelo no urbanizable se registrarán en base a lo estipulado en el artículo 19 de la LOTUR, de forma que será necesaria la autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja.

Artículo 30.- Tramitación de licencia municipal de actividades clasificadas

De conformidad con el Decreto 2.414/1961, de 30 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, previamente a la instalación o implantación de una actividad clasificada, y por tanto previamente a la concesión de licencia de obras para las mismas, deberá tramitarse ante el Ayuntamiento la preceptiva licencia de actividad.

La tramitación y concesión de las mismas se realizará conforme al procedimiento establecido en el Capítulo I del citado Decreto 2.414/1961, de 30 de Diciembre.

Artículo 31.- Concesión y Gestión de Vados

La concesión de licencias de vado y/o reservas de espacio público, se efectuará conforme a lo dispuesto en las siguientes Normas de Gestión, previa solicitud del beneficiario del aprovechamiento.

- 1.- En beneficio del interés público y al objeto de eliminar la menor cantidad posible de plazas de aparcamiento en superficie, solamente en casos excepcionales y justificados y previo informe técnico se concederán licencias de paso para guarda de vehículos en

locales no vinculados a viviendas. Igual criterio restrictivo se seguirá para las reservas de espacio.

- 2.- En los casos en que, para facilitar el paso de vehículos por la acera, se realicen obras que supongan una remoción del pavimento deberá solicitarse, al mismo tiempo, la correspondiente licencia para realizar el vado y abonar las tasas establecidas y fianzas-depósitos previstos.
- 3.- El otorgamiento de licencia para realizar el vado está condicionado en sus efectos o eficacia a la autorización de paso, así como el pago de las tasas e ingreso del depósito.
- 4.- El depósito se podrá afectar a sanciones por incumplimiento de la normativa vigente o de las condiciones de la licencia.
- 5.- Cuando la utilización privativa o el aprovechamiento especial lleve aparejada la destrucción o deterioro del dominio público local, el beneficiario, sin perjuicio del pago de las tasas a que hubiere lugar, estará obligado al reintegro del coste total de los respectivos gastos de reconstrucción o reparación y al depósito previo de su importe. Si los daños fuesen irreparables, la Entidad será indemnizada en cuantía igual al valor de los bienes destruidos o al importe del deterioro de los dañados. En ningún caso la entidad local condonará las indemnizaciones y reintegro a que se refiere este artículo.
- 6.- Concedidas las licencias, los Servicios Municipales incluirán a sus titulares en el correspondiente Censo Fiscal.
- 7.- Los titulares de la licencia vendrán obligados a darse de baja una vez termine el aprovechamiento y, en su caso, a devolver los discos facilitados por el Ayuntamiento y reponer el bordillo y la acera a su estado original. En caso contrario, se entenderá que el aprovechamiento continua hasta el momento en que se reponga el bordillo y la acera y se entreguen los discos.
- 8.- Toda obra de urbanización derivada de la ejecución del vado solicitado correrá por cuenta del promotor de acuerdo con lo establecido al efecto en la Ordenanza correspondiente a Accesos y Vados de garajes-aparcamiento.

CAPÍTULO 4.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS Y SOLARES

Artículo 32.- Deber de conservación de los propietarios de edificios y solares

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones y carteles deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en el Artículo 184 LOTUR y art.19 Ley 6/1998.

Artículo 33.- Ordenes de ejecución para la conservación

1.- Al amparo de los artículos 184 y 185 LOTUR, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación ya sea en el caso de edificaciones o jardines y espacios libres particulares por ser visibles desde la vía pública.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponda.

Artículo 34.- Conservación del patrimonio catalogado

1.- La catalogación de edificios como de valor patrimonial o en su caso de interés histórico-artístico o declarados Bien de Interés Cultural, comporta la obligación de su conservación, protección, y custodia, por sus propietarios y a la Administración Pública en la parte que le pudiera corresponder si exceden del límite del deber de conservación, artículo 185.3 de la LOTUR.

2.- La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo casos de extrema necesidad con permiso expreso del Ayuntamiento.

3.- Conforme al artículo 185.1 de la LOTUR el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación, reforma de fachadas o espacios visibles, sin que estén previamente incluidas en planeamiento alguno.

Artículo 35.- Contenido del deber de conservación

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

(A) Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla o cerramiento dignos.

(B) El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o resto orgánico o mineral.

Artículo 36.- Infracciones

La infracción, por los propietarios o compañías concesionarias de teléfono, electricidad, gas y empresas anunciadoras dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en cuanto sean responsables.

CAPÍTULO 5.- DEL ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 37.- Estado ruinoso de las edificaciones

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 186 de la LOTUR .

Artículo 38.- Relación con la ordenación

La simple disconformidad con el Plan o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del planeamiento o instrumento que lo desarrolle.

Artículo 39.- Relación con la habitabilidad

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carácter de relación con dicho estado.

Artículo 40.- Inmuebles catalogados

Los inmuebles catalogados como patrimonio arquitectónico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo únicamente al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

Artículo 41.- Denuncias

Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades los edificios que amenazan ruina o los que, no amenazándola, pudieran ocasionar, debido al mal estado de algunos de sus componentes, daño a los moradores o transeúntes.

Artículo 42.- Obligación de demoler

1.- La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2.- La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Artículo 43.- Declaración de ruina

La declaración de una edificación en estado de ruina conforme al artículo 186 de la LOTUR se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- (A) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente al respecto al desalojo de ocupantes.
- (B) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- (C) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Artículo 44.- Ruina inminente

Si la ruina de un edificio es inminente, artículo 186.5 de la LOTUR la Alcaldía acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, sin que sea preciso la previa audiencia de los interesados.

Artículo 45.- Expediente contradictorio

1.- La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 5 del artículo 186, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- Las presentes Ordenanzas derogan cuantas previamente a la misma se hubiera dictado para el mismo fin en el municipio de Lardero.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor tras la publicación en el Boletín Oficial de La Rioja de la aprobación definitiva y texto íntegro del Plan General Municipal de Lardero en el que se incluye el articulado de las presentes Ordenanzas.

HOJA DE FIRMAS:

Sigifredo Martín Sánchez
3G-ARQUITECTOS

Víctor Honorato Pérez

José M^a Sánchez Madoz

Febrero de 2007

TITULO I

ORDENANZA DE EDIFICACION

TITULO II

ORDENANZAS DE URBANIZACION

TITULO III

ORDENANZAS DE TRAMITACION