

dotados de pasamanos como asidero para ayuda a los minusválidos, a una altura aproximada de 0,90 m. La sección del pasamanos debe tener una anchura o diámetro de 0,05 m. y en todo caso su diseño debe ser anatómico para facilitar el agarre.

g) Parques:

En parques y jardines de uso público se dispondrán caminos o sendas de 1,50 m. de anchura mínima pavimentados con material duro antideslizante o en su caso de tierra compactada al máximo para facilitar el acceso y uso de los minusválidos.

Los desniveles que existan se salvarán también mediante rampas, con una pendiente máxima de 8,33% y un ancho mínimo de 1,50 m. o en todo caso, que la anchura esté proporcionalmente con el uso y número de rampas que existan.

h) Rampas y escaleras:

Las rampas a que se hace referencia en los artículos de estas Normas deberán dotarse con pasamanos a dos alturas, de 0,70 x 0,90 m. y también se colocarán bandas laterales de protección de 0,10 m. de altura a lo largo de la rampa, para evitar el deslizamiento lateral de la silla de ruedas.

En la solución de las escaleras se evitarán los resaltes de la huella sobre tabica y se intentará que la tabica quede remedida hacia el interior en su parte inferior.

i) Elementos urbanos:

Aquellos elementos urbanos de uso público, tales como cabinas y hornacinas telefónicas, bebederos, etc. deberán elegirse y colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible el uso a los minusválidos en silla de ruedas.

2.8. Proyectos de redes de infraestructura

En los Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, debería preverse inexcusablemente el entronque de las infraestructuras y servicios con los sistemas generales del Municipio.

Este anteproyecto desarrollará los esquemas contenidos en las presentes Normas y contendrá como mínimo las determinaciones que se exponen en este apartado.

Saneamiento. Referencia al proyecto aprobado.

En las presentes Normas se presenta un Esquema de Trazado de red con indicación del funcionamiento por gravedad o bombeo de acuerdo a las pendientes del terreno, se plantean sistemas unitarios y los cauces en que estos se realizan.

Por otra parte, en las Ordenanzas de Construcción se establecen profundidades mínimas para los colectores. El Anteproyecto objeto de este párrafo deberá indicar la profundidad de las zanjas, magnitud de las pendientes, definición de las cuencas naturales que afectan a la Red y dimensionado de la red general y predimensionado de los conductos secundarios.

Abastecimientos de agua: Referencia al proyecto aprobado.

En las presentes Normas se presenta un Esquema de trazado de red con indicación de previsiones de abastecimiento y depósito en base a las necesidades de población y usos previstos.

El Anteproyecto objeto de este párrafo deberá indicar caudales por tramos en base a los usos e intensidades de la edificación previstas en cada zona, dimensionado de la red general y predimensionado de las mallas.

El Anteproyecto de abastecimiento y saneamiento será redactado a instancias del Ayuntamiento de ALFARO, o en su caso, presentando por iniciativa privada y aprobado por el Ayuntamiento.

Actualmente, hay aprobado un proyecto de Abastecimiento y Distribución para el casco urbano de ALFARO.

3. CLASIFICACION DEL SUELO

El territorio comprendido en el ámbito de las Normas Subsidiarias se clasifica como urbano, urbanizable y no urbanizable.

3.1. Suelo Urbano

3.1.1. Definición de suelo urbano y criterios de delimitación

Se consideran como Suelo Urbano, aquellas áreas en que se cumplen las condiciones establecidas en el art. 21 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo; esto es, que reúnen al menos uno de los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Que los terrenos, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos de dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la delimitación del Suelo Urbano, definida en las presentes Normas.

Estos requisitos, se entienden, como necesarios para la calificación de un área como Suelo Urbano, pero no suficientes. Es decir, cabe la posibilidad, o la conveniencia, de no calificar como Suelo Urbano, zonas para las que, aun cumpliendo los requisitos mínimos reglamentarios, su función actual o previsible por las Normas aconsejen integrarlas en otra clase de suelo (Urbanizable) a fin de garantizar un tratamiento y control más adecuado e integral en un área de planeamiento más amplia. Este es el caso de los «vacíos» interiores a la delimitación del Suelo Urbano, para cuya ordenación, urbanización y edificación se exige la redacción de planes parciales.

3.1.2.1. De actuación directa

Es aquel en el que se puede actuar directamente sin ningún otro instrumento de planeamiento, porque se encuentra con todas las características definidas y se considera que las cargas a las que pudiera estar sometido, se compensan con los beneficios.

3.1.2.2. Actuación mediante estudio de detalle

Son unidades en las que es necesaria la unión de diseño que completa o modifica el trazado y condiciones de la edificación, de forma que si no fuera una actuación en su conjunto, no se podría ni ejecutar, ni distribuir equitativamente las cargas y beneficios entre los implicados en ella.

3.1.3. Acciones permitidas y normas que las regulan.

En suelo Urbano pueden darse además de las obligaciones citadas anteriormente, distintos tipos de acciones o intervenciones y que pueden resumirse en los siguientes grupos:

3.1.3.1. Ordenación

Las acciones de ordenación en Suelo Urbano, pueden ser asimiladas a los siguientes procesos e instrumentos, definidos por la Ley:

- REFORMA INTERIOR. Supone la posible modificación del trazado viario de la parcelación, del tipo de edificación y/o de los usos actuales, con objeto de obtener dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, sanear zonas insalubres, resolver problemas de circulación o de estético, y o mejorar el medio ambiente o los servicios públicos.

Con independencia de cuáles sean las causas y objetivos que justifiquen y persigan este tipo de acciones, será necesaria, para su aprobación y entrada en vigor, la redacción de un Plan de Reforma Interior (Artículo 23 de la Ley del Suelo).

El Ayuntamiento tiene potestad para proponer actuaciones de este tipo, para las zonas y los fines que considere necesarios, dentro de las limitaciones generales, establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

- ESTUDIOS DE DETALLE. La función de los Estudios de Detalle, es la de configurar y definir detalladamente los últimos extremos de planeamiento, paso previo a la concesión de licencias de edificación. Se redactarán Estudios de Detalle para la complementación de la trama viaria y para la fijación de alineaciones y rasantes y de las condiciones volumétricas de acuerdo con las características, estándares y criterios que contienen estas Normas tanto en su desarrollo escrito, como gráfico.

En los planos del Proyecto de planeamiento, se delimitan y enumeran las unidades de actuación, en las cuales deberán redactarse obligatoriamente Estudios de Detalle, como condición previa de la concesión de licencias de edificación.

También se podrán redactar otros estudios de Detalle, adicionalmente a los especificados en estas Normas, preferiblemente sobre manzanas completas, con fin de corregir alineaciones y rasantes, reajustar la parcelación y proponer una nueva ordenación de volúmenes, de acuerdo con la especificaciones establecidas en estas Normas, tales como parcela mínima, edificabilidad neta, altura máxima de la edificación, etc.

En cualquier caso la función, contenido y tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y de la Instrucción n.º 1 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, febrero 1978, que incluimos como Anexo n.º 1 de este volumen.

3.1.3.2. Urbanización

Los proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano, las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias. Podrán redactarse Proyectos de Urbanización, bien directamente y al amparo de estas Normas Subsidiarias, bien como desarrollo de los posibles Planes Especiales de Reforma Interior, o bien, al amparo de los Estudios de Detalle que se redacten.

En cualquier caso, la función, contenido y tramitación de los proyectos de Urbanización, se ajustarán a los artículos 67, 68, 69, 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.1.3.3. Parcelaciones y Reparcelaciones

Las acciones de parcelación y reparcelación, se ajustarán al contenido del Capítulo 3.º del Título II de la Ley del Suelo, y del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Se admiten acciones de parcelación y reparcelación, en aquellas zonas del Suelo Urbano, siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias sobre parcela mínima, dimensiones y características geométricas de las nuevas parcelas, y sobre alineaciones y asignación de volumen.

En las unidades de actuación mediante Estudios de Detalle delimitados en los planos de Avance de Planeamiento, sólo se permiten acciones de parcelación y reparcelación, como consecuencia y desarrollo de dichos Estudios de Detalle.

3.1.3.4. Edificación

Las acciones de edificación, sólo serán autorizadas en el Suelo Urbano, cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las características de solar (artículo 83 de la Ley del Suelo) y se ajuste a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias. Cuando se pretenda edificar sobre suelo urbano que no posea las características de solar, serán de aplicación las Normas que al respecto se redacten y en su defecto las del art. 83 del T.R. y 118 y 121 del Reglamento de Planeamiento. En las unidades de actuación mediante Estudios de Detalle, sólo se concederán licencias de edificación, una vez elaborados y aprobados los Estudios de Detalle correspondientes.

3.1.3.5. Edificios fuera de Ordenación

La situación legal en la que quedan los edificios situados en suelo Urbano, afectados por la ordenación establecida en estas Normas, (ya sea por superar los volúmenes o alturas edificables, por no ajustarse a las alineaciones establecidas, por incompatibilidades de usos o por cualquier circunstancia), no implica ninguna acción específica sobre ellos salvo las que el Ayuntamiento decidiese acometer dentro de los límites que fije la Ley.

Quedan consolidados a todos los efectos permitiéndose la realización de todo tipo de obras de mantenimiento y mejora, siempre que no impliquen aumento del volumen edificado, o de su valor de expropiación (artículo 60 de la Ley del Suelo).

En los edificios fuera de ordenación y pendientes de conclusión y distribución se permitirá su acabado o terminación siempre que no esté prevista su demolición o expropiación en un plazo de 15 años a partir de la vigencia del planeamiento urbanístico que lo propone.

Los edificios o instalaciones que las presentes Normas califican como Consolidados, lo son así, al nuevo efecto de confirmar su calificación de fuera de ordenación y cuando la disconformidad con este planeamiento no impida la