

— Ocupación de la parcela. La edificación en la parcela podrá ocupar el 70% de la misma. Este coeficiente se aplica sobre el suelo neto, es decir sobre las parcelas aptas para ser edificadas una vez descontados viales, equipamientos y cualquier otro sistema local.

— Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación hasta el arranque de la cubierta es de 11 m.

— Parcela mínima. Se establece una superficie mínima de parcela de 1.000 m².

— Fachada mínima. Se establece una línea de fachada mínima de 18 m.

— Separaciones mínimas. La edificación se separará al menos 10 m. del viario local al que de frente y 3 m. del resto de los linderos.

— Sistemas generales. No se establecen sistemas generales desde la Norma Subsidiaria, por tanto todos los sistemas que se establezcan en los Planes Parciales tendrán el carácter de Sistemas Locales.

— Aprovechamiento. El aprovechamiento de los diferentes sectores se obtendrá aplicando a la superficie de los mismos el coeficiente de edificabilidad exclusivamente.

— Aprovechamiento medio del Sector. Es el resultado de dividir el aprovechamiento del Sector por su superficie.

— Cesiones. La propiedad deberá ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento medio privado y las cesiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

5.3.2.2. S.A.P.U. RESIDENCIAL.

Se definen los siguientes parámetros que deberán ser completados por el Plan Parcial en su Normativa específica:

— Edificabilidad bruta: 0,40 m²/techo/m² suelo.

— Ocupación máxima de parcela: 30%.

— Parcela mínima: 500 m²

— Fachada mínima de parcela: 15 m.

— Altura reguladora máxima: 7 m.

— Retranqueo de la edificación: 5 m.

— Retranqueo de linderos: 5 m.

— Sistemas generales: No se establecen sistemas generales desde la Norma Subsidiaria, por lo tanto todos los sistemas que se establezcan en los Planes Parciales tendrán el carácter de Sistemas Locales.

— Aprovechamiento. El aprovechamiento del sector se obtendrá aplicando a la superficie del mismo el coeficiente de edificabilidad exclusivamente.

— Aprovechamiento medio del Sector. Es el resultado de dividir el aprovechamiento del sector por su superficie.

— Cesiones. La propiedad deberá ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento medio privado y las cesiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

Subsidiariamente se utilizarán para cada una de estos suelos las definiciones indicadas en 3.1.2.

5.3.3. NORMAS DE URBANIZACION.

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.

• La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios de uso y dominio público.

• Las conducciones se situarán preferentemente bajo las aceras.

• La red será mallada.

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

• Se colocarán hidrantes de incendio de 100 mm cada 100 m. Dichos hidrantes estarán conectados a la red que deberá estar dimensionada a fin de garantizar un caudal mínimo de 1.000 l/min. durante dos horas y con una presión mínima de 18 m.c.d.a.

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

RED DE SANEAMIENTO.

• La red se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios de uso y dominio público.

• La red se situará preferentemente bajo la calzada. En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,2 m., reforzándose con hormigón cuando la generatriz superior esté por encima de esta cota.

• Se colocarán cámaras de descarga en los puntos iniciales de la red.

• Se colocarán sumideros para agua de lluvia y riego cada 600 m² y a separación máxima de 50 m.

• Se colocarán pozos de registro en acometidas a la red, encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección o dirección y a distancias máximas de 50 m.

• En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento contrario previo a la acometida.

• Se prohíben los pozos negros y fosas sépticas debiéndose instalar depuradoras en caso de no acometer directamente a la red general.

RED ELECTRICA.

• Se considera una revisión mínima de 125 W/m².

• La distribución en baja tensión será a 380/220 V y el tendido de cables deberá ser subterráneo por conductos enterrados a una profundidad mínima de 0,60 m.

ILUMINACION.

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

Tipo de espacio	Ilum. media (lux)	Factor de Uniformidad
Travesía	22	0,30
Calle tráfico rodado	10	0,25
Calle peatonal	7	0,20
Plazas	10	0,25
Paseos	15	0,25
Parques	2	0,25

• Se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, al trespelillo o pareadas, debiendo colocarse al trespelillo cuando la anchura de la calzada sea igual o inferior al doble de la altura del punto de luz, y pareadas en los demás casos.

• Como valores mínimos recomendables de la relación entre la altura del punto de luz y la anchura de la calzada se dan los siguientes:

Disposición	Valor mínimo	Valor recomendable
Bilateral al trespelillo	1/2	2/3
Bilateral pareadas	1/3	1/2

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

Iluminación media	Relación separación/altura
De 2 a 7	De 4 a 5
De 7 a 15	De 3,5 a 4
De 15 a 30	De 2 a 3,5

• La red será subterránea a una profundidad mínima de 0,4 m.

PAVIMENTACION DE CALLES DE TRAFICO RODADO.

• Debe contar con un ancho mínimo de 9 m., distribuidos en 6 m. de calzada y dos aceras de 1,5 m. En calles de un único sentido la anchura total podrá reducirse hasta 7 m.

• La pavimentación de calzada se realizará mediante encachado, solera de hormigón y acabado bituminoso. Se permiten los adoquinados.

• La pavimentación de aceras se realizará mediante encachado, solera de hormigón y baldosa o revestimiento pétreo.

5.3.4. CONDICIONES ESTETICAS GENERALES.

5.3.4.1. Para el S.A.P.U. Industrial ver la ficha correspondiente.

5.3.4.2. Para el S.A.P.U. Residencial se fijan las siguientes condiciones estéticas generales:

MATERIALES:

Se prohíbe, con carácter general, la utilización en fachadas de alicatados, despieces pintados simulando piedra, carpintería de aluminio sin lacar y ladrillo cara vista de color no uniforme, esmaltado o vitrificado.

Las fachadas de las construcciones deberán ser adecuadamente tratadas, prohibiéndose dejar como acabados vistos piezas cerámicas o bloques que estén diseñados para ser revestidos.

Se recomiendan, con carácter general, los acabados de revoco o estucado y el ladrillo cara vista de color uniforme.

Se prohíbe la utilización de puertas y persianas de acero galvanizado sin pintar.

Se recomienda que la composición de huecos y sus dimensiones en plantas bajas, esté armónicamente integrada en el conjunto de la fachada.

TENDEDEROS:

Se prohíben los tendederos a la vía pública, incluso cuando estén protegidos por celosías.

CUBIERTAS:

Las cubiertas serán inclinadas.

Se recomienda, con carácter general, la teja cerámica, perfil árabe. Se prohíben el resto de los materiales de cobertura cuyo color y perfil no sean semejantes a los de la teja cerámica y perfil árabe.

La pendiente máxima de cubierta será del 50% y constante, prohibiéndose los quiebras de diferente pendiente.

5.3.5. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

En usos de vivienda se estará a lo dispuesto por la Orden de 29 de Febrero de 1944, al acuerdo de la Comisión Central de Sanidad de 1945, y demás legislación vigente en cada momento.

6. GESTION

6.1. GESTION DE CARACTER GENERAL.

Toda la Norma ha sido estructurada de forma que la consulta de la misma sea sencilla y no requiera casi nunca la asistencia profesional para los actos cotidianos de concesión de licencia.

En este sentido cabe decir que para conseguir una aplicación casi automática se ha recurrido a una confección de fichas para cada una de las zonas en que se subdividen el suelo urbano el apto para urbanizar y el no urbanizable.

El plano de calificaciones y las fichas serán así los documentos de uso