

de aquellas, permitiéndose el derribo y nueva construcción en casos muy justificados y de carácter puntual, y siempre que las soluciones proyectadas restituyan la estructuración y compartimentación anteriores. Si éstas últimas actuaciones obligarán al derribo de parte o la totalidad de alguna de las fachadas, las obras de nueva construcción se realizarán por anastilosis total o parcial si la calidad y aparejo de los materiales antiguos lo permitiera y, en todo caso, respetando las composición general anterior con empleo de materiales de calidad textura y color adecuados al resto de las fachadas e integrando en ella los elementos singulares de valor que existieran (portadas, escudos, relieves, balcones, galerías, etc...).

Para el resto de actuaciones se seguirán las precripciones contenidas en las Ordenanzas Particulares de éstas Normas.

Cuando en el edificio exista declaración de ruina se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación si el estado avanzado de ruina de su estructura lo justificara.

En el caso en que la ruina afectara a alguna de las plantas altas y se mantuvieran las más bajas en buen estado de conservación o permitieran operaciones de consolidación que hicieran posible la restitución estructural de las primeras, se conservarán o reforzarán las más bajas, permitiéndose el derribo y nueva construcción de las demás restituyendo la tipología estructural anterior, con libertad en el empleo de materiales (acero, hormigón, madera, ladrillo, etc...).

Si la ruina fuera total se podrá permitir el derribo del conjunto de edificación existente, exigiéndose el aprovechamiento en la nueva de los elementos singulares de interés (fábricas de sillería, portadas, escudos, cerrajería, etc...) que se integrarán adecuadamente en la solución que se proyecte. Esta solución habrá de mantenerse las constantes tipológicas principales (composición de fachada y compartimentación estructural) así como adecuarse en cuanto a empleo, textura y color de los materiales a la calidad ambiental que proporcionan los demás edificios a la escena urbana en que están situadas las obras proyectadas.

3.— NORMAS DE URBANIZACION

3.1. AMBITO DE APLICACION

El Suelo Urbano no podrá ser edificado en tanto no se establezcan en él los servicios urbanísticos que esta Ordenanza establece, permitiéndose la ejecución, simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que el Excmo. Ayuntamiento establezca en cada caso, de acuerdo con lo estipulado en el Art. 83 de la Ley del Suelo y el Art. 40 del Reglamento de gestión Urbanística.

El Suelo Urbanizable, una vez aprobados los correspondientes Planes Parciales, y proyectos de Urbanización, deberá ser objeto de igualmente de las preceptivas obras de urbanización, previa o simultáneamente a la edificación, conforme las determinaciones de dichos documentos y lo dispuesto en el Art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.2. NORMAS PARA LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION.

3.2.1. Características y documentación de los proyectos

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano las determinaciones correspondientes de estas Normas Subsidiarias de Plancamiento y Estudios de Detalle, y en su caso, en Suelo Urbanizable la realización material de las propias de los planes parciales. También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las Normas o Planes intermedios prevean en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a esta normativa, proyecto de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación.

En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del Suelo o de la edificación.

Los proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del técnico autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del Suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del plan o de las Normas Subsidiarias.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto

urbano.

- Planos de proyecto y detalle
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones
- Cuadro de precios descompuestos
- Presupuesto

El Proyecto estará firmado por técnico competente y llevará el visado colegial correspondiente.

No será necesaria la inclusión del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el Sistema Compensación en terrenos de un solo propietario.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:

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

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del pueblo y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos, o garantizar que dichos servicios resultan suficientemente atendidos con autonomía dentro del ámbito territorial de la actuación.

3.2.2. Niveles de dotaciones de servicios y estándares de calidad

a) Red Viaria

En el Suelo Urbano, el sistema viario se proyectará de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias, y, en su caso, con arreglo a los siguientes criterios:

| | |
|---|------------|
| — Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada | 12 metros |
| — Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada | 7 metros |
| — Se complementarán con aceras a ambos lados de ancho mínimo | 1,5 metros |
| — Aceras para peatones, ancho mínimo | 1,5 metros |
| — Sendas para peatones | 2 metros |

En los sectores industriales en Suelo Urbanizable se estará a lo establecido en su norma específica, que se expone más adelante.

La red viaria interior tendrá salida a las carreteras y vías públicas circulantes. En la red viaria de circulación rodada, la distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera no será inferior a la consignada en la Norma de protección de la márgenes de carreteras.

Queda prohibida expresamente la incorporación de las carreteras existentes de cualquier tipo al sistema viario propio de las zonas residenciales o industriales. En consecuencia, queda prohibido dar acceso directo de las carreteras a las parcelas.

Los estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas. Su número y superficie mínimos se ajustarán a lo siguiente:

- 1 aparcamiento por cada 100 m² construídos.
- Superficie mínima de la plaza de aparcamiento, incluso parte proporcional de acceso, 20 m².
- Dimensiones mínimas de la plaza 2,20 x 4,50 m.

b) Abastecimiento de agua, riegos e hidrantes contra incendios.

El cálculo del consumo diario se realizará a base de los sumandos siguientes:

- Agua potable para usos domésticos, un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- Agua para riegos, piscina y otros usos, a tenor de las características de la ordenación.

- Por cada industria: 20 m³/día como mínimo.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por tres, para tener en cuenta las variaciones de consumo.

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

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. Se prohíbe el uso de las tuberías de fibrocemento.

c) Evacuación de aguas residuales y pluviales.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona que ha de servir.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del alcantarillado será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.