IV—4—12.— DESARROLLO Y NORMALIZACION DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y DE LOS CRITERIOS DE CALIDAD Y DISEÑO EN LAS OBRAS DE URBANIZACION.

El Ayuntamiento queda facultado para redactar los Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas de cada obra o servicio, en desarrollo de las contenidas en las presentes Normas Subsidiarias y con respecto a los criterios mínimo de diseño y calidad definidos.

Queda facultado asímismo para redactar los modelos normalizados oficiales del Municipio para distintos elementos de las redes de servicios, como luminarias, arquetas, sumideros, pozos de registro, arquetas de llaves de paso, sección tipo de canalizaciones, etc...

IV—4—13.— DISPOSICIONES DE ACOMODACION A LA URBANIZACION PREEXISTENTE.

Cuando las preexistencias de redes de instalaciones urbanas no permitan cumplir en todos sus aspectos las condiclones mínimas de calidad y diseño desarrollados en los artículos precedentes, se presentará justificación detallada de sus causas y se solucionarán los posibles conflictos con soluciones técnicas apropiadas sin rebajar los niveles de calidad indicados en el articulado anterior.

2—3.— ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO.

2—3—I.— DISPOSICIONES GENERALES.

I—1— AMBITO.

Las presentes Ordenanzes serán de aplicación en el área delimitada como Suelo Urbano.

No obstante, tendrán carácter subsidiario para todo aquello no previsto en los posibles Planes Parciales redactados en Suelo Urbanizable, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten dentro del Suelo Urbano.

As mismo regirán subsidiariamente para las edificaciones permitidas en Suelo No Urbanizable.

El Suelo Urbano Industrial —Polígono de El Sequero— queda expresamente asumido por estas normas, teniendo tan solo un carácter subsidiario en todo aquello no previsto en el Plan Parcial a tal fin redactado y aprobado.

I—2.— ALCANCE.

a.— de conformidad con la Ley del Suelo estas Ordenanzas contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

b.— Las Ordenanzas están jerárquicamente subordinadas a la legislación urbanística vigente y a las prescripciones del Planeamiento General del Término.

c.— Los actos Sujetos a licencia, la tramitación de éstas, el señalamiento de alineaciones y rasantes, la documentación exigida a los proyectos, las condiciones de otorgamiento, vigencia, caducidad y extinción de las licencias, etc..., se ajustarán a lo dispuesto con carácter general por la Ley del suelo, Ley de Régimen Local y demás legislación aplicable vigente.

I—3.— ALINEACIONES, NIVELACIONES, RASANTES Y CORNISAS.

Las alineaciones, nivelaciones, rasantes y cornisas, definidas en los planos de ordenación de suelo urbano, serán de obligada observancia tanto para los edificios privados como para los públicos; así como para los Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras del Proyecto de Urbanización.

I—4.— EDIFICABILIDAD Y CRITERIOS DE MEDICION.

Edificabilidad es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida, medida como relación entre la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas y la superficie de suelo computable a esos efectos, expresado en m2/m2.

Para medir la superficie total construida a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación bajo techo de las distintas plantas, cuyo volumen se levante al menos en un 40% por encima de la rasante de alineaciones o del terreno urhanizado.

Asímismo, se computará la superficie de voladizos o cuerpos salientes cubiertos y cerrados, tales como miradores o tribunas.

No se considerará superficie construída a efectos de cálculo de edificabilidad la de los siguientes espacios:

— Vuelos abiertos o terrazas, aunque estén cubiertas.

— Soportales y espacios libres bajo edificación, siempre que estas penetraciones tengan una dimensión minima de 3,00 m. de anchura y no se consideren como portales.

— Espacios bajo cubierta, que no estén destinados a alojamiento o trabajo de personas, o cualquier otro uso de local de negocio, habitación o producción. Se contabiliza como volúmen en estos espacios aquellas zonas que tengan una altura de suelo acabado a techo superior de 1,60 m.

— Plantas de sótano y semisótano situadas por debajo del forjado correspondiente a la "Cota de Planta Baja" señalada para el edificio.

— Plantas cuyo volumen quede en más de un 60% bajo la rasante definitiva del terreno o alineación, y que no estén destinadas a alojamiento o trabajo de personas.

— Los patios de luces definidos en las presentes Ordenanzas, no así los patios de conductos o patinejos.

Las citadas partes edificadas no computables como volumen, quedarán adscritas de modo definitivo a los usos que determinen su excepcionalidad, no pudiéndose variar en ningún caso, debiendo quedar registrados en sus circunstancias de uso en el Registro de la Propiedad y en los Reglamentos de la Comunidad de Vecinos.

I—5.— DENSIDAD DE VIVIENDAS.

Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencla al número máximo de unidades de vivienda por hectárea resultantes en términos netos o brutos en el ámbito considerado.

A efectos de contabilización del número de unidades de vivienda, se considera como una unidad cada vivienda definida en el punto III-1 del tema 2-3-III, como 0,5 unidades cada apartamento, asi mismo allí definido y, en las residencias colectivas, una unidad por cada 10 plazas de alojamiento o fracción.

2—3—II.— ORDENANZAS DE VOLUMEN.

II—1.— MEDIDAS DE LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

A efectos del cómputo del n° de plantas, se incluirá en todo caso la planta Baja.

Del mismo modo, se incluirá en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1 m. en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Las alturas a considerar en cada solar serán las especificadas en el plano de alineaciones y alturas, con las excepciones de los tres casos que a continuación se detallan.

— EDIFICIOS CON FACHADA A CALLES EN PENDIENTE

La fachada se escalonará en tramos, de tal manera que la altura máxima en cualquier punto de la fachada no supera los 11,20 m. en (B + 2) y 8,20 en (B + 1).

— EDIFICIOS CON FACHADAS A CALLES DE DIFERENTE NIVEL

La altura se medirá a partir del nivel de la calle a la que se da fachada de acuerdo con el punto anterior. En el interior de la manzana se escalonará cada 12 m. de profundidad, de tal manera que el límite superior de la edificación no supere la línea paralela definida por la cornisa de la fachada anterior en calle inferior y posterior en calle superior.

— EDIFICIOS CON FACHADAS EN ESQUINA A CALLES DE DIFERENTE NIVEL

Se impondrá el nivel de la cara superior para ambas caras de la esquina en una longitud de 12 m. a partir de la charnela (y nunca superando los 11,20 m. de altura en cualquier punto de la rasante), escalonándose a partir de ese punto según los puntos anteriores.

II—2.— CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Sobre las alturas fijadas en los planos y de conformidad con el apartado anterior (II-1), se permitirán las siguientes edificaciones:

a) Vertiente de tejado con una pendiente máxima de 30° (58%) partiendo de la cota (0), considerando cota (O) la de la linea horizontal de la cara superior del forjado de la planta última.

b) Instalaciones de antenas, caseta de ascensores, etc.

c) Chimeneas, conductos de ventilación.

Todas las construcciones citadas deberán quedar dentro de la envolvente de una línea de pendiente de 45°. Si hubiera patio de manzana, la cota (O) se considerará en ambas cornisas (en la de fachada y en la de patio).

II—3.— ALTURA DE PISOS.

Los pisos destinados a habitación o a servicios que exijan la presencia constante de personas, tendrán una altura libre mínima de 2,5 y 3 m. como máxima, medidas verticalmente de suelo a techo.

La planta baja si se destina a vivienda estará elevada como mínimo sobre la rasante de la acera 50 cm. y 100 cm. como máximo.

La planta baja destinada a locales tendrá una altura libre de 4 m. como