

57.— Apeos y obras de reconocida urgencia.

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estimase de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecute inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las Autoridades Municipales, solicitando después la licencia y abonando los derechos correspondientes.

Asimismo, en casos de reconocida urgencia, tales como inundaciones por atascos de saneamiento, rotura de tuberías de agua, averías en líneas eléctricas o telefónicas, desprendimiento de cornisas o roturas de cualquier tipo que ofrezcan peligro para la seguridad de la vía pública, podrán iniciarse las obras inmediatamente, sin perjuicio de solicitar posteriormente la licencia y abonar los derechos correspondientes, en las condiciones previstas en estas Normas.

58.— Obligación de demoler un edificio ruinoso.

Cuando los edificios ofrezcan un estado de ruina tal que no puedan reforzarse, o por encontrarse fuera de las alineaciones y rasantes oficiales no sean susceptibles de reforma, tendrán que demolerse.

59.— Autorización de derribos voluntarios.

De ser los derribos voluntarios, la solicitud de licencia, irá acompañada por un proyecto de derribo suscrito por un Arquitecto Superior en el que se indiquen las condiciones que reúne el inmueble, su relación con los inmediatos y la forma y orden de proceder en los trabajos de derribo.

Dicho proyecto constará de los siguientes documentos mínimos:

— Memoria descriptiva.

— Planos del estado actual de la totalidad de plantas del edificio con descripción de su sistema estructural y constructivo.

— Pliego particular de condiciones en el que se hará mención especial a las previsiones a adoptar en orden a la seguridad.

— Presupuesto de los trabajos de derribo.

— Fotografía de las fachadas del edificio, a tamaño 18x24.

También se acompañará la solicitud de licencia para el vallado de la parte que corresponda a la longitud de fachada del inmueble o la que corresponde para evitar peligros.

60.— Apeo de fincas.

Si al solicitar un derribo o durante el curso de las obras surge la necesidad de apeo las fincas contiguas, se comunicará a las Autoridades municipales, acompañando los planos y memoria de los apeos correspondientes suscritos por el Arquitecto Director de los trabajos que en todo caso será el responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de los apeos y en la falta de precaución que la discreción aconseje. Cuando estos apeos ocupan la vía pública, será necesaria la obtención de licencia suplementaria.

61.— Ejecución de los derribos.

Los derribos se verificarán precisamente en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar escombros, a la calle desde lo alto. Los directores facultativos, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución.

En el interior pueden hacerse los derribos a cualquier hora, con tal de que no llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros, ni se produzcan ruidos exteriores.

Cuando la ruina sea inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

62.— Infracciones.

La Consejería de Obras Públicas y Urbanismo ejercerá la fiscalización y vigilancia en el desarrollo y aplicación de estas Normas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 189 de la Ley del Suelo de 1.975, con arreglo a las facultades que le concede el artículo 217 de dicha Ley y con objeto de controlar debidamente el desarrollo urbanístico de la zona de acuerdo con las directrices de estas Normas.

De las infracciones que se cometan, serán responsables los particulares y Ayuntamientos en la extensión determinada por los artículos vigentes de la Ley del Suelo, así como los correspondientes de la Ley de 2 de Diciembre de 1.963, sobre modificación de Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización.

Ante el hecho de la infracción, la Consejería citada, adoptará cuantas medidas sean necesarias de aplicación y hará uso de los medios que se le conceda en la Legislación vigente en la materia.

CAPITULO VII.— CONDICIONES PARTICULARES

Además del régimen general establecido en los anteriores artículos, para el uso principal o dominante de carácter residencial, que le sea de aplicación, se establecen las siguientes condiciones particulares para las zonas específicamente señaladas en el Plano de Usos del Suelo Urbano.

63.— Dotaciones complementarias.

Se señala en planos las condiciones volumétricas de las parcelas así calificadas.

Su uso será siempre el de dotaciones complementarias públicas: escolares, asistenciales, administrativas, culturales, deportivas y zonas verdes.

Las construcciones, salvo cuando se señalen alineaciones se deberán retranquear de los linderos de otras fincas al menos tanta distancia como altura tengan.

64.— Zonas libres Privadas.

Se permitirán los usos de aparcamiento, jardines, huertos, etc. sin que exista ninguna construcción sobre rasante de carácter fijo, tolerándose

únicamente toldos plegables, e instalaciones y aparatos deportivos abiertos.

En sótanos se tolera su ocupación para aparcamiento exclusivamente, aunque su cubierta deberá prepararse para su adecuado ajardinamiento.

65.— Edificación aislada.

1. Serán de aplicación las Ordenes Generales y además las siguientes:

— Se respetará el volumen señalado en plano.

— La parcela mínima de promoción será de 600 m². pudiéndose proyectar y edificar conjuntamente varias viviendas.

— Si no existiera proyecto común deberán retranquearse al menos tres metros de las alineaciones y linderos.

C.— NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE (APTO PARA URBANIZAR).

1.— Disposiciones generales.

1. Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito definido como "suelo apto para urbanizar" en la Clasificación del Suelo de estas Normas Subsidiarias.

2. En el Suelo apto para urbanizar, deberán redactarse Planes parciales para cada uno de los Sectores definidos en el Apartado 2.2. de la Memoria (Asignación de usos, Zonificación). El Sector es divisible en dos o más Planes Parciales, siempre que se den los siguientes supuestos:

— Que la superficie a planear sea igual o superior a 5 Has.

— Que el resto del Sector no sea inferior a la indicada extensión.

En todo caso, deberá formarse expediente para la división del Sector que deberá seguir idéntica tramitación que la establecida en el Art. 38 del Reglamento de Gestión para la Delimitación de Polígonos, pudiendo apreciar la Corporación consideraciones análogas, en cuanto a los subsectores delimitados, a las establecidas en el Art. 117.2 para los mismos.

3. Igualmente los Proyectos de Urbanización deberán respetar las Condiciones de Urbanización que se contienen en estas Normas Urbanísticas.

2.— Jerarquía de la normativa aplicable.

1. Los Planes Parciales que se redacten deberán respetar estas Normas Urbanísticas y acomodar sus Ordenanzas de Plan Parcial a las mismas.

2. No obstante, en todo lo que no esté previsto en estas Normas, o en las Ordenanzas de los Planes Parciales que se redacten, regirán con carácter subsidiario las Ordenanzas Generales de la Edificación y Uso del suelo del Suelo Urbano.

3.— Usos Permitidos.

A los efectos prevenidos en estas Normas se permiten los usos establecidos en el apartado de "Asignación de usos" de la Memoria.

En los sectores residenciales, se establece una equivalencia para los usos residenciales no de vivienda de 3,6 camas por vivienda, a efectos de su cómputo en la densidad máxima establecida.

4.— Régimen general de los usos permitidos.

Los Planes Parciales que se redacten establecerán las condiciones y limitaciones específicas para cada uno de los usos dominantes, compatibles y reservas de equipamiento que programen.

Respecto de la intensidad de los usos compatibles con el dominante se determina que la edificabilidad suma de estos usos no podrá ser superior al 20% de la total del Sector, a fin de que no se desvirtúe el carácter que le confiere el uso dominante.

5.— Sistema viario.

Toda clase de vías que los Planes Parciales definan como de tráfico rodado deberán tener una sección tipo tal que la distancia entre edificaciones sea de 16 mts. como mínimo en las áreas residenciales; en caso de no existir edificación en ambas márgenes de la vía, se guardará una distancia al eje de la misma de 8 mts. como mínimo.

Las vías exclusivamente peatonales tendrán una anchura de 5 mts. como mínimo.

6.— Normas de urbanización.

Se expresan a continuación las normas mínimas referidas a los distintos servicios; estas normas siguen bastante fielmente las Instrucciones Provisionales para elaboración de Normas Subsidiarias de la Dirección General de Urbanismo.

No obstante, es preciso aclarar que siendo los estándares de calidad de la urbanización variables con el tiempo, han de actualizarse progresivamente, en función de las nuevas demandas que vayan produciéndose.

Abastecimiento de agua.

La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será nunca inferior a 170 litros por habitante y día (para el cálculo de los habitantes se estimará una media por viviendas de 3,6 habitantes).

Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las necesidades de la ordenación.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal, manantial o pozo.

La capacidad mínima de los depósitos deben calcularse para el consumo total de un día punta.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Saneamiento.

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

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.