

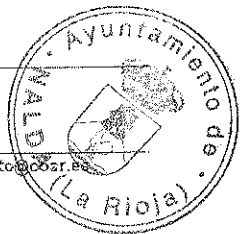
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de .....hojas numeradas de la n.º ..... a la n.º ..... fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en su reunión de fecha

05 MAR. 2004

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

Fdo.: Eloy Fernández Pérez-Aradros.

3. NORMAS URBANÍSTICAS.





### 3.1. Normas Generales.

#### 3.1.1. Vigencia.

Una vez aprobado definitivamente el Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.R. y se mantendrá vigente en tanto en cuanto no sea revisado. No se establece un plazo preestablecido para su caducidad técnica.

#### 3.1.2. Revisión.

Una vez aprobado el Plan, solo se podrá proceder a la revisión cuando se den circunstancias sobrevenidas inexistentes en el momento de redactar el documento o cuando se haya desarrollado el 80% del nuevo suelo previsto y clasificado como urbano. Igualmente será posible proceder a la revisión del Plan en caso de constancia evidente de retención en la salida de suelo privado al mercado con el consiguiente encarecimiento artificial del mismo.

#### 3.1.3. Modificación.

Podrá modificarse el Plan, sin que ello implique revisión, para corregir errores existentes en el mismo o cuando se pretenda variar alguna de sus determinaciones sin que con ello se altere la coherencia de las previsiones y ordenación del Plan General.

#### 3.1.4. Ámbito territorial.

Las Normas, junto con el resto de Documentos que componen el Documento Definitivo, constituyen el Plan General de Nalda, siendo su ámbito territorial el de todo el término municipal.

#### 3.1.5. Obligatoriedad de la observancia del Plan.

El Plan es de obligatoria observancia para todos los agentes que intervienen sobre el mismo, tanto en caso de ser públicos como privados.

#### 3.1.6. Contradicciones entre documentos.

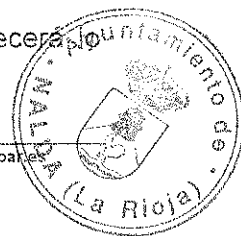
Las Normas del Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y coherentemente con los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación que implique una menor edificabilidad y una mayor dotación de espacios libres y equipamientos públicos.

Los posibles errores materiales podrán corregirse mediante acuerdo por mayoría simple del Pleno de la Corporación, que deberá publicarse en el B.O.R. para alcanzar efectividad.

En cualquier caso y con carácter previo al acuerdo anterior, será preceptiva la emisión de informes técnico y jurídico.

Las contradicciones entre documentos se resolverán con el siguiente criterio:

- a) En el caso de contradicción entre planos, prevalecerá el de menor escala por ser el de un mayor grado de precisión.
- b) En el caso de contradicción entre planos y documento escrito, prevalecerá el indicado en el texto escrito.



### 3.2. Normas sobre presentación y tramitación de expedientes urbanísticos.

#### 3.2.1. Documentos de Planeamiento.

##### 3.2.1.1. Planes Parciales.

El documento deberá estar suscrito por técnico competente y debidamente visado por su Colegio Profesional. Se presentarán como mínimo siete ejemplares para su tramitación ante el Ayuntamiento.

El Plan contendrá los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- Planos de Información
- Planos de Proyecto
- Ordenanzas reguladoras
- Evaluación económica de la implantación de los servicios
- Plan de etapas

La Memoria incluirá al menos los siguientes apartados:

- Justificación de la procedencia de su formulación
- Información urbanística que incluirá los siguientes apartados:
  - \* Características naturales del territorio
  - \* Usos edificaciones e infraestructuras existentes
  - \* Estudio de la estructura de propiedad del suelo
- Objetivos y criterios de la ordenación propuesta
- Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas
- Síntesis de la memoria con cuadros de superficies, módulos, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.

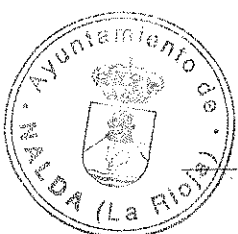
La Información urbanística de carácter gráfico contendrá los siguientes planos:

- I-1. Plano de Situación. E= 1/5.000
- I-2. Plano de ordenación establecido por el P.G.M. E= 1/5.000
- I-3. Plano topográfico con curvas cada metro. E= 1/1.000
- I-4. Plano Catastral. E= 1/1.000
- I-5. Planos de estado actual en los que se indiquen, edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente. E= 1/1.000

Los planos de Proyecto serán como mínimo los siguientes:

- P-1. Plano de zonificación en el que se indicarán usos, sistemas de espacios libres y zonas verdes, dotaciones y red viaria. E= 1/1.000
- P-2. Planos conteniendo los esquemas de redes de agua de boca, riego, hidrantes contra incendio, evacuación de aguas residuales y/o pluviales, distribución de energía eléctrica, alumbrado y telefonía. E= 1/1.000
- P-3. Definición de las Unidades de Ejecución. E= 1/1.000
- P-4. Plan de Etapas. E= 1/1.000

Las Ordenanzas contemplarán al menos los siguientes apartados:



1. Generalidades y terminología de conceptos.
2. Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
  - \* Calificación del suelo
  - \* Estudios de Detalle
  - \* Parcelaciones
  - \* Proyectos de Urbanización
3. Normas de edificación con referencia a:
  - \* Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas
  - \* Condiciones de edificación, volúmenes, uso, higiene y estética
  - \* Normas particulares de cada zona

La Evaluación Económica contendrá una estimación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

El Plan de Etapas incluirá la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las Unidades de Ejecución que comprenda el sector, así como los plazos en que deba solicitarse licencia de edificación.

#### 3.2.1.2. Planes Especiales.

El documento deberá estar suscrito por técnico competente y debidamente visado por su Colegio Profesional. Se presentarán como mínimo siete ejemplares para su tramitación ante el Ayuntamiento.

Dada la diversidad de Planes Especiales que pueden redactarse no se hace una pormenorización del contenido de los mismos, remitiendo a estos efectos a lo dicho en los artículos 75, 76 y 77 de la L.O.T.U.R., así como a los artículos 79 a 85 del Reglamento de Planeamiento, en tanto en cuanto no se desarrolle reglamentariamente la L.O.T.U.R. y en lo que no contradigan a ésta.

#### 3.2.1.3. Estudios de Detalle.

El documento deberá estar suscrito por técnico competente y debidamente visado por su Colegio Profesional. Se presentarán como mínimo siete ejemplares para su tramitación ante el Ayuntamiento.

Los Estudios de Detalle se adaptarán a lo indicado por el artículo 78 de la L.O.T.U.R., y contendrán los documentos justificativos de su contenido con el grado de precisión adecuado a sus funciones. La documentación mínima a presentar será la siguiente:

- Memoria justificativa de su conveniencia y de las soluciones adoptadas.
- En caso de variar la disposición de volúmenes se acompañará estudio comparativo de la edificabilidad resultante.
- Planos a escala 1/500 en los que se expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

#### 3.2.1.4. Catálogos.

El Plan General incluye un catálogo de edificios, elementos históricos culturales y ambientales por lo que no resulta preciso extenderse sobre el mismo, remitiéndonos a lo dicho en el artículo 80 de la L.O.T.U.R.



### 3.2.1.5. Planes de Iniciativa particular.

Los planes y proyecto redactados por particulares deberán contener la documentación indicada en cada caso anteriormente expuesto, debiéndose consignar además los siguientes datos:

- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la intervención.
- Relación de propietarios afectados.
- En suelo Urbanizable No Delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar los compromisos de conservación y de mantenimiento de la urbanización y de prestación de servicios.
- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.
- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, con las condiciones que se establezcan reglamentariamente.
- Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

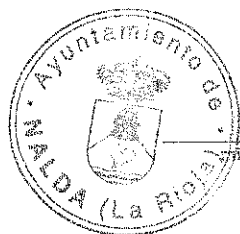
### 3.2.2. Proyectos de Urbanización.

El documento deberá estar suscrito por técnico competente y debidamente visado por su Colegio Profesional. Se presentarán como mínimo cinco ejemplares para su tramitación ante el Ayuntamiento.

Los Proyectos de Urbanización contendrán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Plano de Situación. E= 1/5.000.
- Plano de información, conteniendo las infraestructuras existentes. E= 1/500 ó 1/1.000.
- Planos de proyecto conteniendo las infraestructuras propuestas. Escala adecuada al contenido.
- Planos de detalle. Contendrán detalles de arquetas, secciones, empalmes, llaves y sección de la pavimentación.
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

En las condiciones debidamente fijadas en cada momento por la legislación en materia de Seguridad y Salud, deberá adjuntarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud. Además, y con carácter previo al inicio de las obras el contratista deberá presentar el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo, que deberá ser sometido a aprobación por parte del Coordinador de Seguridad o por parte de la Administración actuante si ésta fuese la promotora.



### 3.2.3. Obras de edificación.

Los proyectos de edificación deberán estar redactados por técnico competente y deberán estar correspondientemente visados por Colegio Profesional. Para su tramitación deberá presentarse ante la Administración un mínimo de cinco ejemplares del proyecto.

La solicitud de licencia podrá formularse con la presentación de un Proyecto Básico, pero no la expedición de la misma a efectos del comienzo de la edificación, para lo que será preceptivo el Proyecto de Ejecución y el Estudio de Seguridad y Salud o el Estudio Básico de Seguridad y Salud, según los casos.

El contenido de un Proyecto Básico será el siguiente:

- Memoria:

- \* Introducción, indicando propiedad, emplazamiento del solar, descripción del mismo, anchura de calle, altura de los edificios colindantes y servicios urbanos existentes.
- \* Condicionantes urbanísticos, indicando el Planeamiento Urbanístico que le afecta, haciendo referencia a todas sus determinaciones edificatorias.
- \* Descripción del Proyecto en plantas, alzados y secciones, con cuadro de superficies construidas y útiles, así como volumen total construido. Se indicarán los sistemas generales previstos para las instalaciones.
- \* Cumplimiento de las Normas siguientes:
  - + NBE-CPI-96.
  - + Decreto 19/2.000 sobre accesibilidad.
  - + Orden de 22 de Junio de 1.998 sobre habitabilidad.
- \* Expresión del presupuesto total de la obra con su coste por m<sup>2</sup> construido.

- Planos:

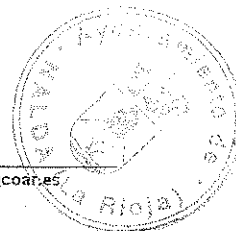
1. Plano de Situación. E= 1/1.000
2. Plano de Emplazamiento. E= 1/200
3. Plantas. E= 1/100 ó 1/50
4. Alzados. E= 1/100
5. Secciones. E= 1/100
6. Cubierta. E= 1/100
7. Plantas de instalaciones (pueden recogerse en las plantas generales). E= 1/100 ó 1/50

El contenido de un Proyecto de Ejecución complementa al Básico y contendrá, además de los documentos indicados en aquél los siguientes:

- Memoria: Contendrá una síntesis de la Memoria de Proyecto Básico así como una descripción detallada de la forma de ejecutar las diferentes partidas. Además contendrá un apartado referente a las Acciones en la Edificación y al Cumplimiento de Normas Básicas y Reglamentos vigentes. Al final se incluirá la expresión de Presupuesto total, con el coste por m<sup>2</sup> construido del Presupuesto de Ejecución Material. Se incluirán también las fichas RITE, Kg, NBE-CA-88 y Telecomunicaciones.
- Pliego de Condiciones: Deberá ser específico para cada proyecto y contendrá, entre otras materias un Anexo de características y especificaciones del hormigón según la EHE.
- Mediciones.
- Presupuesto.
- Planos:

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO  
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL  
Ayuntamiento de Logroño

05 MAR. 2004



1. Plano de Emplazamiento. E= 1/1.000
2. Plano de Situación. E= 1/1.000
3. Plano de Cimentación. E= 1/100
4. Plano de Saneamiento. E= 1/100
5. Plantas de Estructura. E= 1/100
6. Planta de Cubierta. E= 1/100
7. Planos de Fontanería. E= 1/100
8. Planos de Electricidad. E= 1/100
9. Planos de Calefacción. E= 1/100
10. Planos de otras instalaciones. E= 1/100
11. Sección constructiva de fachadas. E= 1/20
12. Detalles de carpintería. E= 1/50 y 1/10
13. Detalles de estructura. E= 1/50
14. Plantas de acabados. E= 1/100

#### 3.2.4. Documentos de Gestión.

##### 3.2.4.1. Proyectos de Reparcelación.

Los Proyectos de Reparcelación contarán con la documentación exigida en los artículos 131 y siguientes de la L.O.T.U.R. y 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión o texto legal que lo sustituya. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1/500.

##### 3.2.4.2. Proyectos de Compensación.

Los Proyectos de Compensación contarán con los documentos exigidos en los artículos 124 y siguientes de la L.O.T.U.R. y 172 del Reglamento de Gestión o texto legal que lo sustituya, debiéndose incorporar al proyecto los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1/500.

##### 3.2.4.3. Proyectos de Expropiación.

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la obtención de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado, no incluidos en una Unidad de Ejecución, y los destinados a Sistemas Generales o Locales en Suelo Urbano Consolidado, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión o texto legal que lo sustituya.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una Unidad de Ejecución contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión o texto legal que lo sustituya, y el procedimiento será el regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento o texto legal que lo sustituya.

En ambos caso, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano se aportarán planos a escala 1/500 de descripción de las fincas y bienes afectados.





3.2.5. Tramitación de los expedientes urbanísticos.

3.2.5.1. Tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen Planeamiento Urbanístico y Territorial.

Se desarrollarán de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 de la L.O.T.U.R. siendo los aspectos más destacados los siguientes:

- Aprobación Inicial. Por parte del Ayuntamiento e información pública durante un mes, anunciada en el B.O.R. y en un diario de difusión local. El plazo para aprobar o denegar planes de iniciativa particular es de dos meses desde la presentación en el Registro Municipal.
- Aprobación Provisional. Por parte del Ayuntamiento y en un plazo inferior a seis meses desde la Aprobación Inicial.
- Aprobación Definitiva. Por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo en un plazo de cuatro meses desde la entrada del expediente en el Registro correspondiente.

3.2.5.2. Tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales que no desarrollen Planeamiento Municipal.

Se desarrollarán de acuerdo a lo indicado en el artículo 92 de la L.O.T.U.R.

3.2.5.3. Tramitación de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Se tramitarán de acuerdo a lo indicado en el artículo 93 de la L.O.T.U.R., siendo los aspectos más destacados los siguientes:

- Aprobación Inicial. Por parte del Ayuntamiento en el plazo de un mes. Información pública durante quince días, anunciada en el B.O.R. y en un diario de difusión local.
- Aprobación Definitiva. Por parte del Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde la Aprobación Inicial.

3.2.5.4. Tramitación de los Proyectos de Edificación.

La resolución deberá comunicarse en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en Registro de la solicitud, acompañada del correspondiente Proyecto.

3.2.5.5. Tramitación de los Proyectos de Reparcelación.

Los proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo a lo dicho en la L.O.T.U.R. y al procedimiento establecido en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión o texto legal que lo sustituya. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determina en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.



#### 3.2.5.6. Tramitación de los Proyectos de Compensación.

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en la L.O.T.U.R. y en el artículo 174 del Reglamento de Gestión o texto legal que lo sustituya.

#### 3.2.5.7. Tramitación de los Proyectos de Expropiación.

Los proyectos de expropiación se ajustarán en su tramitación a lo dicho en la L.O.T.U.R. en la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 197, 198 y 199 y siguientes del Reglamento de Gestión o texto legal que lo sustituya, según corresponda en cada caso.

### 3.3. Normas sobre diseño y calidad para los Planes y Proyectos de Obras de Urbanización.

#### 3.3.1. Pavimentación.

Los proyectos de urbanización se ajustarán en su trazado a las determinaciones incluidas en el Plan, tanto en lo referente a calzadas como a aceras.

Las secciones del paquete de firme se dimensionarán en cada caso a partir de ensayo realizado por laboratorio homologado, y siguiendo en lo posible las instrucciones dictadas por el Ministerio de Fomento en el Manual "RECOMENDACIONES PARA EL PROYECTO Y DISEÑO DEL VIARIO URBANO".

En todo caso se recomienda no utilizar aceras en viarios de dimensión inferior o igual a 8 m.

En obras de reparación o ampliación del viario, se utilizará el mismo tipo de firme existente, o el que en cada caso disponga el Ayuntamiento.

En nuevas urbanizaciones, el tratamiento de firme y aceras será homogéneo para cada zona diferenciada del núcleo urbano.

Los pavimentos serán duros, antideslizantes y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas.

Las rejas y registros situados en el viario estarán enrasados con el pavimento circundante y la separación entre perfiles no superará los 2 cm.

Los alcorques, registros de instalaciones y cualquier otro accidente propio de las instalaciones o del ajardinamiento urbano, llevarán rejilla u otros elementos perfectamente enrasados que impidan la caída de las personas.

Se establecen las siguientes secciones mínimas y condiciones de firmes:

#### a) Calles de tráfico denso:

Si el pavimento es asfáltico deberá llevar una capa de rodadura de 5 cm. de espesor y una capa intermedia de 7 cm. de mezcla bituminosa, sobre base y subbase granulares de 20 cm. de espesor cada una de zahorras compactadas.



Si el pavimento es de hormigón, el espesor de éste será de 20 cm., con mallazo de acero sobre una base de zahorras compactadas del mismo espesor.

b) Resto del viario existente:

Para firmes asfálticos la composición del pavimento será idéntica con espesor de 4 cm. en las capas de rodadura e intermedia, y de 20 y 15 cm. para base y subbase, respectivamente.

Para firmes de hormigón se mantienen los mismos espesores que en las Calles de tráfico denso.

c) Aceras:

El pavimento llevará un material de revestimiento de baldosa, adoquín o piedra natural, sobre solera de hormigón de 15 cm. de espesor, con mallazo de acero en las zonas de posible paso de vehículos, y base de 15 cm. de zahorras compactadas.

Se realizará encintado en las aceras elevadas sobre la calzada con piezas prefabricadas o de piedra natural, y ríogolas o cunetas de hormigón.

En las aceras situadas a nivel de calzada la solera será de 15 cm. con de mallazo de acero, y las piezas de revestimiento tendrán en todo caso un espesor mínimo de 6 cm.

En las esquinas de cruces de viales y donde se marque por el Ayuntamiento como consecuencia de su ordenación vial, se realizarán vados que faciliten la accesibilidad para minusválidos.

Independientemente de estas condiciones, se permite la pavimentación de calles de tráfico rodado con adoquín sobre las mismas bases que para firmes rígidos, siendo el espesor mínimo de solera de 15 cm. de hormigón.

Serán de obligado cumplimiento el resto de disposiciones indicadas al efecto en el Decreto 38/1.988 de 16 de Septiembre de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

3.3.2. Red de agua de boca.

Las redes de agua de boca deberán cumplir con lo establecido en el R.D. 865/2.003.

El tendido de nuevas redes de agua de boca se realizará en tubería de funditubo, sobre cama de arena y con relleno de zanjas mediante zahorras compactadas en tongadas de 20 cm. Las redes nuevas se conectarán formando anillo con la red existente, preferentemente bajo las aceras, en doble conducción a cada lado de la calle y siempre por encima de la red de fecales cuando compartan la misma zanja.

En todo caso será preciso respetar las distancias que al efecto determinen las compañías eléctricas y de telefonía respecto a sus redes.

La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales será de 200 l/habitante y día considerándose una ocupación de 3,5 habitantes por vivienda.



La presión mínima en el punto más desfavorable será de 1 atmósfera.

Siempre que sea preciso utilizar un sistema de bombeo se preverá la construcción de un depósito acumulador cuya capacidad debe ser igual al consumo de un día, colocándose al menos dos bombas.

La red dispondrá de válvulas de cierre registrables suficientes, para permitir su aislamiento en polígonos, situando siempre una válvula, en cada punto de toma de la red general.

Se colocarán llaves de paso registrables, en la vía pública en cada acometida domiciliaria.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 40 m.

Se exigirá en cualquier punto una presión mínima de prueba en fábrica de 10 Atmosferas para tubos, valvulería y piezas especiales.

### 3.3.3. Redes de evacuación.

En las nuevas urbanizaciones se utilizará un sistema separativo, evitando mezclar las aguas fecales, que se conducirán al colector general, con las pluviales que podrán verterse a cualquier acequia o cauce natural.

Las tuberías a utilizar serán en todo caso de PVC, asentadas sobre hormigón que se extenderá hasta la mitad del tubo, a partir de este punto se procederá al relleno mediante zahorras compactadas cada 20 cm. Se colocarán pozos a lo largo del tendido y a distancias iguales o menores a 50 m.

Se dispondrán sumideros cada 25 m. y en los cruces de calles.

Las juntas entre tuberías deberán ser estancas, utilizándose preferentemente la solución de junta de goma.

La conexión a la red de las acometidas domiciliarias, será preferentemente en pozos de registro, y en todo caso donde se determine por el Ayuntamiento.

Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

Se prohíbe el uso de pozos negros, autorizándose el uso de fosas sépticas en las construcciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable.

Las instalaciones de aguas residuales de la nuevas zonas urbanas deberán incorporarse al colector general del Iregua, con el fin de que sean conducidas hasta la E.D.A.R. de Logroño. Se consideran infraestructuras básicas del Plan General las instalaciones de saneamiento necesarias para incorporar los vertidos municipales al citado colector general del Iregua.



#### 3.3.4. Red de alumbrado público.

Se utilizarán preferentemente lámparas de sodio de alta presión. En lugares donde el entorno lo requiera podrán utilizarse lámparas de vapor de mercurio color corregido. Se prohíbe expresamente la utilización de luminarias decoradas con motivos ornamentales, tales como las denominadas "Fernandinas" u otras que de forma imitativa reproduzcan báculos y faroles propios del siglo XIX o del primer tercio del siglo XX. En todo caso se recurrirá a elementos sencillos de diseño racional y contenido.

El tendido, en las nuevas urbanizaciones y en las renovaciones del existente, será enterrado, prohibiéndose expresamente el tendido aéreo.

El nivel de iluminación medio de las vías será al menos de 15 lux. Este podrá reducirse hasta un mínimo de 6 lux. en zonas verdes y espacio libres.

#### 3.3.5. Red de energía eléctrica.

Los nuevos tendidos y la renovación de los existentes se realizarán en todo caso enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

El tendido de la red, en lo referente a tamaño de zanjas, número y dimensiones de tubos, y distancias a otras redes se ejecutará de acuerdo con las instrucciones de la compañía suministradora. Excepción hecha de las zonas industriales se prohíbe la colocación de Centros de Transformación en caseta exenta al exterior, así como los transformadores aéreos ubicados en postes.

#### 3.3.6. Redes de telefonía.

Las nuevas redes, así como la renovación de las existentes se realizarán en todo caso enterradas, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos. La ejecución de las redes se realizará de acuerdo con las instrucciones facilitadas por la compañía suministradora. Las antenas de telefonía se ubicarán alejadas del núcleo urbano, así como de los depósitos y estaciones depuradoras de agua de boca. La distancia mínima que habrán de guardar en los casos indicados será de 250 m.

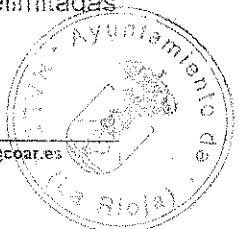
#### 3.3.7. Otras instalaciones.

En general se prohíbe la instalación de cualquier tipo de infraestructura de forma aérea. En todo caso se procederá a enterrar cualquier otra infraestructura que pudiera ejecutarse y que no se encuentre referenciada en los apartados anteriores.

#### 3.3.8. Zonas verdes y espacios libres públicos.

El uso de pavimentos asfálticos o de hormigón se limitará a aquellos casos en que la coherencia del diseño, lo precise.

Las zonas de tierra dispondrán de un drenaje adecuado y estarán delimitadas perimetralmente.



En jardinería se utilizarán plantas, arbustos y árboles de especies adaptadas a las características climáticas del Municipio. Se recomienda la utilización de especies caducifolias, siendo el porte mínimo de los árboles de 2,5 m. con un desarrollo perimetral del tronco mínimo de 20 cm.

Tanto las plantaciones como el mobiliario urbano, deberán concebirse unitariamente con el pavimento, obras de fábrica e instalaciones, de forma que se cree un conjunto coherente en cuanto a diseño, color, textura y materiales.



### 3.4. Normas de disciplina e intervención del uso del suelo.

#### 3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de instalaciones de servicios públicos, siempre que no estén incluidas en un proyecto de urbanización.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras (ver apartado 1.5 del artículo 3.7.5).
- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo que se trate de ruinas inminentes.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a cualquier uso, salvo que estén contenidas en un proyecto de urbanización.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

#### 3.4.2. Clasificación de los actos sujetos a licencia.

El Ayuntamiento podrá crear un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en el término municipal.

La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias:

- a) Situación de la finca con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Fecha de aprobación definitiva del Plan que le afecte.
- c) Clasificación y calificación del suelo en que se encuentre enclavada.
- d) Unidad de ejecución, en su caso.
- e) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan.
- f) Sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución.

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

#### 1.- Licencias para obras de nueva planta.

#### 2.- Licencias para obras de reforma.

Se conceptuarán como tales:

- Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras menores.

