

Texto vigente
 Texto que se incorpora
 Texto que se anula

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO 1. NORMAS GENERALES

Art.1. Naturaleza

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas del municipio de Valenzuela de Cva, está redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio), y constituye el instrumento legal de ordenación de1 territorio municipal, define y regu1a el régimen jurídico-urbanístico del suelo, así como la urbanización y edificación del mismo.

Art.2. Ámbito de Aplicación.

La presente Delimitación de suelo y Ordenanzas será de aplicación en la totalidad del Término municipal de Valenzuela de Cva, provincia de Ciudad Real.

Art.3. Obligatoriedad.

1. Toda actuación urbanística o edificatoria, definitiva o provisional, de promoción pública o privada, que se pretenda realizar en el término municipal de Valenzuela de Cva, deberá ajustarse a sus determinaciones y características a lo dispuesto en las siguientes Ordenanzas Reguladoras, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

2. La Corporación Municipal estará obligada a imponer, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el estricto cumplimiento de las disposiciones de estas Ordenanza.

Art.4. Competencias del Ayuntamiento.

La competencia urbanística del Ayuntamiento comprende todas las facultades de índole local que no hayan sido atribuidas por la Ley de otros Organismos.

1. De Planeamiento y Régimen del Suelo:

- Procurar un control sobre la utilización racional del suelo en congruencia con la utilidad pública y social de la propiedad.
- Ejercer una política activa del suelo mediante el incremento del patrimonio del suelo municipal, la regulación del mercado de terrenos y la justa distribución entre los afectados de las cargas y beneficios atribuibles al planeamiento.

2. Del Uso del Suelo y la Edificación.

- Prohibir los usos no contemplados o ajustados a la presente Delimitación.
- Intervenir en el uso y construcción de las fincas urbanas.
- Controlar la adecuación de las actuaciones a la normativa vigente.
- Disponer los medios necesarios de todo tipo para facilitar a los particulares el cumplimiento de las obligaciones derivadas de estas ordenanzas.
- Ejercer una política activa de viviendas al objeto de aprovechar al máximo el patrimonio inmobiliario existente y favorecer la reutilización y renovación de las edificaciones en mal estado.

Art. 5. Vigencia.

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas, desde el momento de su Aprobación Definitiva, tendrá vigencia indefinida, según lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, Su revisión o modificación deberá solicitarse de la Consejería de Política territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La alteración justificada de alguna o algunas de las determinaciones de la presente Delimitación, siempre que no suponga la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación genérica del suelo, no exigirá la revisión del Planeamiento, sino que será considerada como modificación del mismo tramitada como tal.

Art.6. Revisión.

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo y Ordenanzas podrá revisarse por solicitud del Ayuntamiento, a petición de la Corporación en Pleno, siempre que no considerara éste como apropiado a su gestión en materia urbanística,

2. Será obligada la revisión o Modificación cuando se den cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que se colmate la capacidad residencial del Suelo Urbano, y justifique convenientemente la necesidad de su ampliación mediante un análisis detallado del estado de la oferta y la demanda de viviendas.

b) Que el crecimiento de uso industrial o agroindustrial o determinada implantación de dicho tipo justifique suficientemente la necesidad de su ampliación.

Art. 7. Relación con las Normas Subsidiarias Provinciales.

Todos aquellos aspectos que no resulten completados en el presente Proyecto de Delimitación de Suelo estarán regulados por las Normas Subsidiarias Provinciales de la Provincia de Ciudad real.

Art. 8. Interpretación.

La aplicación de los casos previstos de esta Delimitación y Ordenanzas, así como su interpretación de las dudas que pudieran plantearse en su desarrollo, serán objeto de resolución por parte del Ayuntamiento de Valenzuela de Cva, contando con los informes previos que fueren pertinentes todo ello sin perjuicio de los recursos que la legislación establece contra los acuerdos y resoluciones municipales.

TITULO 2 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO PRIMERO. Protección del Sistema Viario.

Art. 9. Tipos de Vías.

Se consideran carreteras, a efectos de aplicación de estas ordenanzas, a todas las vías de dominio y uso público proyectadas o construidas para la circulación de vehículos automóviles.

No se consideran carreteras, a los mismos efectos, a las vías que integran la red interior a la Delimitación de Suelo Urbano.

Art. 10. Régimen Urbanístico del Suelo perteneciente al Sistema Viario y a su entorno.

1. En la construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras será de obligado cumplimiento lo dispuesto en la Ley de Carreteras, 51/1,974 de 19 de Diciembre, Reglamento General 1je Carreteras. R.D. 1.073/1977 de 8 de Febrero, Decreto sobre estatales de viabilidad en medio urbano.

2. Las construcciones, instalaciones y obras de cualquier tipo en las zonas adyacentes a las carreteras estarán sujetas a licencia municipal.

3. Cualquier tipo de instalación, fija o provisional, modificación de uso o de condiciones naturales, que se pretenda realizar en las zonas de protección de las carreteras deberá contar con la autorización previa del organismo administrativo del que

depende la carretera, sin la cual no podrá ser tramitada la licencia municipal.

4. En las carreteras donde se efectúen modificaciones de trazado y en aquellas de nueva alineación que pudieran llevarse a cabo se evitara la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con ellas. En general se cuidaran los taludes y terraplenes de forma que no se produzcan alteraciones en la configuración paisajística de la zona

CAPITULO SEGUNDO. Protección de los Cauces Públicos.

Art. 11. Vertidos a Cauces Públicos.

1. No se permitirán los vertidos a cauces públicos que no, cumplan las condiciones de depuración y control establecidas en el Reglamento de Política de Aguas y sus Cauces de 25 de Mayo de 1.972 y sean previamente autorizadas por la Comisaria de Aguas del Guadiana.

2. No se autorizaran vertidos industriales a los cauces públicos que no cumplan lo dispuesto en el Art, 16 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Art. 12. Zonas Inundables.

1. Son zonas inundables, a efectos de aplicación de esta normativa, los terrenos que por su condición y topografía constituyen el cauce de avenidas de las vías de agua existentes en el término municipal. Cuando el cauce de avenidas no haya sido definido por la autoridad hidrográfica competente se considerara limitado, en cumplimiento de la ley de Aguas, (1, 29/85 R.D. 849/86 R.D. 2.473/85 y R.D. 1821/85), de la siguiente manera:

1º) Una zona de servidumbre de 5 m, de anchura desde el nivel máximo alcanzado por la laguna en la que no se podrá edificar salvo los equipos necesarios de protección especificados por la Consejería de Agricultura y la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

2º) Una zona de policía de 100 metros de anchura en la que para cualquier actuación edificatoria se precisaría informe favorable de los organismos antes citados, a través del Excelentísimo Ayuntamiento

2. En la zona inundable no se podrá realizar edificaciones de ningún tipo, salvo aquellas directamente ligadas al aprovechamiento hidráulico o al sistema viario, que deberán contar en cualquier caso con la debida autorización de la Comisaria de aguas del Guadiana, previa a la concesión de licencia.

CAPITULO TERCERO. Protección y trazado de líneas de Energía Eléctrica.

Art. 13. Generalidades.

La instalación y funcionamiento de Centrales eléctricas, líneas de transporte, estaciones transformadores y distribución en baja tensión eléctrica se regulara, además de lo determinado por estas ordenanzas, por lo dispuesto en En los siguientes textos legales:

- Ley de Expropiación forzosa de 19 de mayo de 1966.
- Ley de Servidumbre de líneas Eléctricas de 20 de Octubre de 1966.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. R.D. 24 13/1 973.
- Reglamento de líneas El críticas de Alta Tensión. R.D. 3151/1968.
- Reglamento de expropiación forzosa para instalaciones Eléctricas de 20 de Octubre de 1966.

Art. 14. Distancias de Protección.

No se autorizaran plantaciones de árboles ni construcción de edificios o

instalaciones industriales, fijas o provisionales, en la proyección o proximidades de líneas eléctricas de alta o media tensión a distancias menores a las siguientes:

a) Para edificios y todo tipo de construcción: $3,30 + V/100$ con un mínimo de cinco metros (5,00m).

b) Para arboles: $1,5 + V/100$ con un mínimo de dos metros.

En ambos casos será "V" la tensión Compuesta en Kilovoltios (Kv).

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de distancias, la situación más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate.

CAPITULO CUARTO. Protección de Medio Ambiente.

Art. 15. Generalidades.

1. No se autorizará ningún tipo de obra, proyecto de obras o de urbanización que implique destrucción o deterioro del paisaje natural o urbano, del medio ambiente o el equilibrio ecológico.

2. Toda actuación que pretenda realizarse y que suponga la alteración ecológica, paisajística o medioambiental, deberá aportar como requisito previo a la concesión de licencia municipal, una evaluación pormenorizada y justificada de sus consecuencias y propuesta de medidas correctoras con garantías suficientes de ejecución y efectividad.

Art. 16. Vertido de Residuos Sólidos.

1. No se autorizarán los depósitos de basuras, escombros, ni cualquier otro tipo de residuos sólidos, en ningún lugar de propiedad pública o privada distinto de los designados para tales fines por las Corporación Municipal.

2. Los terrenos designados a depósito de basuras deberán estar situados en un lugar poco visible desde el núcleo urbano y desde las vías de comunicación, de manera que los vientos dominantes no arrastren los malos olores hacia el núcleo de población.

Los terrenos deberán ser impermeables y alejados de los manantiales y pozos existentes, debiendo quedar garantizada la no contaminación de los mismos.

3. En cualquier caso será obligatorio el cumplimiento de la Ley 42/1.975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, y se establecerá en dos Kilómetros la distancia mínima entre los depósitos de basura y todo núcleo habitado y en quinientos metros la distancia mínima a las vías de comunicación, cauces públicos, manantiales y pozos.

Art. 17. Contaminación atmosférica.

No se autorizarán actividades ni las construcción de instalaciones industriales o de cualquier otro tipo que no cumplan la ley 38/1.972 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico, los Decretos 833/1.975 y 795/1.975 que la desarrollan, el Decreto 2204/1975, el Real Decreto sobre Combustibles y Carburantes y demás textos legales concordantes.

Art. 18. Repoblaciones Forestales.

Al objeto de conservar y mantener un adecuado equilibrio ecológico en la zona, se fomentará la repoblación con especies vegetales autóctonas y tradicionales en la comarca.

Art. 19. Publicidad

La colocación de anuncios publicitarios estará a los dispuesto en el D. 1953/1962 de 8 de Agosto y D.M. de 22 de Agosto de 1962 y 8 de Febrero de 1965.

TITULO 3 NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO.

CAPITULO PRIMERO. Disposiciones Generales.

Art. 20. Definición de Suelo Urbano.

Se incluyen como Suelo Urbano los terrenos que cumplen alguna de las dos condiciones que siguen:

- a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se vaya a construir.
- b) Estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

Así, se considera Suelo Urbano la superficie definida interiormente por la línea de delimitación recogida gráficamente en los planos de ordenación del presente documento.

Art. 21. Tipos de Suelo Urbano.

Se distinguen los siguientes tipos de Suelo Urbano:

1. ZONA CONSOLIDADA. Constituido por los terrenos cuya trama urbana se encuentra definida, presentado la práctica totalidad de los servicios urbanísticos. En estos terrenos el Ayuntamiento podrá conceder licencias según este Proyecto de Delimitación de Suelos sin necesidad de otros documentos urbanísticos previos, todo ello sin perjuicio de la aplicación del mecanismo de reparto de cargas y beneficios cuando proceden.
2. ZONA DE ENSANCHE. Incluye las áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

Art. 22. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.

1. En virtud del artículo 83.3. de la Ley de Suelo y arts. 2 y 46.1. del Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios de Suelo Urbano, deberán;
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la totalidad de la superficie de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente, según las localizaciones señaladas en las Normas o Plan que las desarrolle.
 - b) Costear la urbanización, de conformidad con los artículos 122 de la Ley del Suelo y 58 a 62 del Reglamento de Gestión.
2. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este precepto se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 de la Ley del Suelo.

Art. 23. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

1. El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las presentes ordenanzas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las siguientes garantías (art. 83.1 LS y 39.1, 40 y 41 GR):
 - a) Aprobación definitiva de Proyecto de Urbanización u Obras Ordinarias.
 - b) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por las legislación local, por un importe del 100% de las obras proyectadas de urbanización.
 - c) No utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.
2. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales

en las zonas y polígonos señalados al efecto, cuando las seguridad, salubridad y no contaminación, quedaran suficientemente atendidas.

3. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes prescripciones (Art 120.1 LS):

- a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establezcan.
- b) Sufragar los costes de la urbanización.

4. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (Art. 12 LS y 58 a 62 RG):

- a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, arbolado y jardinería que estén previstas en los planos o Proyectos y sean de interés para el área de actuación.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes.
- c) El coste de los Estudios de Detalle y de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Art. 24. Gestión y Ejecución de los Estudios de Detalle.

1. Serán delimitados por el Ayuntamiento en cada momento.

2. En razón a garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios incluidos en un Estudio de Detalle, se entenderá que el ámbito de los mismos constituye simultáneamente una Unidad de Actuación, conforme al Art. 177.3 LS. delimitada en el Proyecto de Delimitación y de S. en cada caso concreto, en virtud de los artículos 98 y 118.1 LS y 38 y 101 RG. siendo su forma de actuación por compensación y reparcelación, como libremente convengan los interesados, conforme a los artículos 119.3 y 124.1 LS. y 77 y 78 RG.

3. Los estudios de Detalle y Proyectos de reparcelación o compensación respectivos, se podrán tramitar conjunta y simultáneamente.

4. Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios del Estudio de Detalle o hubiese un único propietario, o todos los propietarios renunciasen expresamente a la reparcelación no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito del Estudio de Detalle una vez aprobado el mismo, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados.

CAPITULO SEGUNDO. Condiciones de Uso.

Art. 25. Usos.

1. Residencial.

El uso fundamental, dentro del perímetro de suelo clasificado como urbano es el residencial, con las prescripciones especificadas en estas ordenanzas.

Dentro de los usos residenciales se incluyen los hoteleros, residencia de jóvenes o ancianos, conventos, Casa Cuartel de las Guardia Civil, etc, admitiéndose estos en su totalidad.

2. Comercial.

Las actividades comerciales se permitirán en la totalidad del Suelo Urbano estando localizadas en las plantas bajas de las edificaciones. Esta limitación podrá tener excepciones justificadas que deberán autorizarse expresamente por el Ayuntamiento y ajustarse, en su caso, a las normas sobre ocupación, altura, edificabilidad, etc, de las edificaciones de viviendas.

3. Industrial.

El uso industrial, de acuerdo con su legislación específica es permitido en todas sus categorías. Se exceptúan aquellas industrias que tengan calificación de insalubres, nocivas o peligrosas.

Dentro de este uso se incluyen tanto los almacenes de mayoristas como los de distribución de productos.

4. Equipamientos Urbanos.

Se entenderán como equipamientos urbanos los usos deportivos, asistenciales, recreativos, docentes y administrativos, independientemente de su titularidad pública o privada, siendo permitido su emplazamiento en la totalidad del Suelo Urbano.

Los locales proyectados en edificaciones de nueva planta o existentes para oficinas públicas o privadas destinadas a cualquier actividad de tipo administrativo, bancario, de seguros o similares, deberán ajustarse en su composición de fachada, elementos publicitarios, etc a las edificaciones de su entorno y en especial a la edificación donde se enclaven.

La localización de actividades de reunión, recreo, espectáculos, discotecas, permitida por estas ordenanzas para su totalidad del Suelo Urbano, deberá contar con fácil accesibilidad rodada así como con las condiciones de espacio necesarias para su desalojo en función de sus aforos. En todo caso cumplirán las condiciones de seguridad que indique la legislación vigente.

5. Usos Agrícolas

Los usos agrícolas dentro del Suelo Urbano son permitidos por estas ordenanzas en cualquier situación.

6. Garajes.

Se permitirá el uso de garajes en el interior del Suelo Urbano., **situados en sótanos, semisótanos o plantas bajas de las edificaciones, siempre que la vía de acceso a los mismos reúna las condiciones necesarias de anchura, uso no exclusivamente personal, etc.**

CAPÍTULO TERCERO. Condiciones de la edificación.

Art. 26. Tipologías.

A los efectos regulados en las presentes Ordenanzas se distinguen los siguientes tipos de edificación:

- Vivienda Unifamiliar **Adosada.**
- **Vivienda Unifamiliar Aislada.**
- Vivienda Plurifamiliar **Adosada.**
- Instalaciones Industriales o Agroindustriales, Almacenes, etc
- **Edificaciones para uso dotacional**

Art. 27. Parcela.

Cualquier referencia realizada en estas ordenanzas al concepto parcela se refiere al concepto de Parcela Catastral, recogida en los Planos Parcelarios del Mº de Hacienda, prevaleciendo en todo caso la realidad existe y constatable frente a posibles errores en dicho documento gráfico.

Art. 28. Solar.

Tendrán consideración de solar las parcelas incluidas en Suelo Urbano que sean aptas para para la edificación al reunir los siguientes requisitos:

- Dar frente a una vía pública, perteneciente a la red viaria señalada en la documentación grafica del Proyecto de Delimitación, con calzada pavimentada y encintado de acera, o en su caso a una calle peatonal.
- Que dispongan de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- Que tengan señaladas oficialmente alineaciones y rasantes.

Art. 29. Alineaciones.

Las alineaciones contenidas en la documentación grafica de la Delimitación, así

como las que se fijan por el Ayuntamiento para la ejecución de obras en solares concretos, tendrán el carácter de Alineación oficial y definirán los límites entre propiedad pública y/o privada entre superficies edificables y las que no lo son.

La alineación oficial exterior de la vía deberá coincidir con la proyección del plano de fachada de las edificaciones. En caso de parcelas dando frente a dos calles se podrá definir la alineación a una de ellas mediante un cerramiento de al menos una planta de altura.

Art. 30. Rasante.

La rasante oficial será la marcada en los planos de ordenación, así como las que se fijasen por el Ayuntamiento en cada caso concreto. Se considerará como nivel oficial a efecto de medición de alturas y se tomará sobre la línea que define la alineación exterior de la vía.

Art. 31. Superficie Ocupada.

Se admite una ocupación máxima del 100% en parcela edificable, hasta una profundidad de 20 metros. En el exceso de fondo se admite una ocupación del 50% del mismo, sólo en planta baja y para edificaciones de uso comercial o industrial.

Redistribución de la superficie ocupada.

La superficie edificable para uso de vivienda, establecida en un fondo edificable de 20,00 m medidos desde la alineación oficial, podrá redistribuirse libremente a lo largo de todo el solar.

Art. 32. Superficie Edificada.

Es la suma de las superficies de cada planta encerradas por los límites de la edificación, incluyendo todos los elementos cubiertos de uso privado.

La superficie edificada será la resultante de las limitaciones establecidas de altura, fondo edificable y ocupación.

Art. 33. Altura de la edificación.

La altura de la edificación se tomara sobre la rasante, en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado.

Art. 34. Alturas máximas y mínimas.

De acuerdo a los tipos de edificación definidos en estas ordenanzas, se definen las siguientes alturas máximas:

1 - ZONA CONSOLIDADA:

Viviendas Plurifamiliares adosadas.	3 plantas.
Viviendas Unifamiliares adosadas.	3 plantas.
Viviendas Unifamiliares adosadas.	3 plantas
Instalaciones Industriales o Agroindustriales, Almacenes, etc	3 plantas
Edificaciones para uso dotacional	3 plantas.

2 - ZONA DE ENSANCHE:

Viviendas Plurifamiliares adosadas.	2 plantas.
Viviendas Unifamiliares adosadas.	2 plantas.
Viviendas Unifamiliares adosadas.	2 plantas
Instalaciones Industriales o Agroindustriales, Almacenes, etc	2 plantas
Edificaciones para uso dotacional	2 plantas.

3 - ZONA AMPLIADA:

Viviendas Plurifamiliares	2 plantas.
Viviendas Unifamiliares	2 plantas.
Instalaciones Industriales o Agroindustriales, Almacenes, etc	2 plantas
Edificaciones para uso dotacional	2 plantas.

Alturas máximas en la edificación.

Zona Consolidada: 10,00 m

Zona Ensanche: 7,00 m

Zona Ampliada: 7,00 m

Estas alturas regirán para todo el Término municipal, no admitiéndose la vivienda plurifamiliar abierta.

No se establece un número mínimo de plantas en ninguna zona del Suelo Urbano.

Art. 35. Construcciones por encima de altura máxima.

De acuerdo a los tipos de edificación definidos en estas ordenanzas, se definen las siguientes posibilidades de edificación por encima de la altura máxima:

1. Para viviendas en Suelo Urbano:

Se permite la edificación de trastero bajo cubierta, **no** se admiten áticos retranqueados, aunque sea para uso de almacén o trastero.

2. Para instalaciones industriales, Naves, etc:

A excepción de la formación de pendientes de la cubierta y chimeneas de ventilación u otras instalaciones técnicas, no se admitirá ningún tipo de construcción.

Art. 36. Numero máximo de plantas en el interior de un solar o parcela.

No podrá excederse en ningún caso de tres plantas de altura en cualquier punto de la edificación.

Art. 37. Edificaciones Singulares.

Los edificios de carácter especial que por su uso o destino no permitan una composición uniforme de plantas como Iglesias, Cines, Ayuntamientos, Casas de Cultura, etc. No tendrán que verificar las condiciones de altura máxima señaladas. Deberá, en cualquier caso, justificarse plenamente la adaptación al ambiente en que se hallaren situadas.

Art. 38. Altura de la Planta Baja.

La altura de la planta baja se medirá en el centro de la fachada, desde la rasante a la parte inferior del forjado de la planta primera. Tendrá un tope máximo de 4,00m y un tope mínimo de 3,00m.

En general, la altura debe ajustarse, en lo posible, a la definida por las edificaciones colindantes.

Art. 39. Semisótanos y Sótanos.

La inclusión de semisótanos o sótanos en una edificación no podrá alterar el tope máximo de altura de la planta baja, medido en el punto medio de la fachada.

Art. 40. Altura libre entre plantas.

La altura libre entre plantas, excepto la de la planta baja ya definida, se medirá de cara superior de forjado terminado a cara inferior de forjado terminado. Tendrán un mínimo de 2,50 m y un máximo de 3,20 m.

Art. 41. Vuelos.

Los únicos vuelos permitidos sobre la alineación de fachada son los correspondientes a balcones rejas y cornisas u otros elementos ornamentales, con las limitaciones y conceptos que se fijan seguidamente:

1. Balcones.

Elementos sobresalientes del plano de alineación de fachada, vuelo máximo: 6% del ancho de la calle.

El vuelo máximo de los balcones y cuerpos volados será 30 cm menor que el ancho de la acera y como máximo 60 cm. La altura mínima desde la acera a la cara inferior del balcón será de 3,00m.

La separación mínima del hueco de balcón y vuelos a medianería será igual al propio vuelo.

La separación mínima del hueco de balcón y vuelos a medianería será de 60 cm.

Quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados macizos o cerrados de fábrica. Se autorizan los cuerpos volados macizos o cerrados de fábrica.

2. Rejas.

Elementos de protección de los huecos, bien del paramento de fachadas o sobresalientes del mismo. En este último caso no volarán más de 0,15 m, si se encuentran en planta baja, ni más 0,30 m. para las plantas superiores.

3. Elementos Ornamentales.

Se consideran elementos ornamentales las cornisas, recercados, molduras, cenefas, zócalos, etc. Que podrán sobresalir de fachada con un límite de 10 cm. (centímetros) para la planta baja.

Art. 42. Parcela mínima edificable.

En el Suelo Urbano Consolidado será edificable toda parcela histórica existente sin ninguna limitación dimensional o morfológica. Las parcelas de una nueva creación tendrán como dimensiones mínimas. 100 m², con un frente mínimo de 5,00 m. y un fondo mínimo de 10,00 m.

Art. 43. Segregación de Parcelas.

No podrán realizarse segregaciones de parcelas que incumplan lo articulado para parcelas mínimas edificables.

Art. 44. Condiciones Higiénico-Sanitarias de la Edificación.

Se especifican en el Anexo I de estas Ordenanzas.

Art. 45. Condiciones de Estética y Composición.

1. Cubiertas.

La resolución de cubiertas de edificaciones destinadas a vivienda se hará con teja en color ocre o rojizo, según faldones continuos inclinados y con pendientes nunca superiores a 30 grados.

No se establecen exigencias en la resolución de cubiertas.

No se permitirán torreones ni otros cuerpos salientes por encima de la cubierta, excepto chimeneas. Los canalones y bajantes se ajustarán en disposiciones, material y acabado a los tradicionales.

2. Huecos de fachadas.

La disposición y tamaño de los huecos de fachada, así como las proporciones

entre hueco y macizo y las alturas y anchura de los propios huecos, deberán encontrarse dentro de las invariantes existentes o acomodándose a los valores usuales en el entorno.

3. Materiales.

Los materiales que se utilicen para la construcción de edificios de nueva planta o modificación de los existentes, serán los precisos para garantizar una correcta adecuación al entorno y tipología a que pertenecen.

El tratamiento de las fachadas, en general será el enfoscado y pintado. Las carpinterías se tratarán manteniendo el aspecto y despieces tradicionales.

Quedan expresamente prohibidos los acabados en azulejos, chapas metálicas y plásticos.

4. Color.

El color base de las fachadas sería el blanco, admitiéndose cromáticas del mismo que originen tonos claros.

5. Bajos Comerciales y Garajes.

El objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc. en planta baja correspondientes a usos comerciales, pequeños talleres, garajes, etc. suponen en la composición general de las edificaciones, será obligatorio que las obras de nueva planta o de reforma determinen expresamente el aspecto exterior de estas intervenciones, que deberán en cualquier caso adaptarse a la composición de las plantas superiores.

6. Anuncios y Publicidad.

Se prohibirán los rótulos, muestras o anuncios que por su tamaño, color, tipo de letra, etc. perjudiquen la imagen del entorno urbano.

Los rótulos o anuncios se situarán preferentemente en las plantas o en los huecos del edificio.

La publicidad exterior, tanto permanente como provisional deberá limitar su colocación a los lugares expresamente indicados para ello y, en todo caso, deberá contar con la aprobación expresa del Ayuntamiento para la colocación de la misma.

Se tendrá especial cuidado con el efecto de falta de ornato que produce la publicidad provisional sobre fachadas, tapias, medianerías, etc.

CAPÍTULO CUARTO. Normas de conservación y Protección.

Art. 46. Deber de Conservación de las propiedades.

1. Los Organismos, Entidades, personas físicas y jurídicas públicas o privadas que sean propietarios o tengan bajo su tutela terrenos, edificaciones, instalaciones o elementos urbanos de cualquier índole deberán mantenerlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. La vigilancia y control del estado de conservación de las edificaciones y demás elementos urbanos corresponde a la Corporación Local con las asistencias técnicas propias o subsidiarias de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancias de particulares.

4. Formulada la denuncia se emitirá por el Ayuntamiento informe donde se hará constar los daños existentes, causas, obras necesarias, plazos de comienzo y ejecución y carácter urgente si existiera.

De dicho informe se dará traslado a la propiedad, ordenando el Alcalde la ejecución de las obras necesarias, concediéndole un plazo máximo de 10 días hábiles para que presente las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia o peligro.

5. A la vista de las alegaciones o sugerencias presentadas y previo informe técnico, se adoptará acuerdo sobre la orden de ejecución de las obras estimadas necesarias, dando traslado a la propiedad para su cumplimiento y concediéndole un plazo, en función de la magnitud de las mismas, para que sean realizadas.

Transcurrido el plazo sin haberse llevado a cabo lo ordenado se procederá a la incoación del expediente sancionador, de acuerdo con lo establecido, en el artículo 10, apartado 3 del Reglamento de Disciplina Urbanística, con la imposición de multa, y en cuya resolución además se requerirá a los propietarios a la ejecución de la orden efectuada con apercibimiento de que, en caso de no cumplirla, se llevará a cabo, a su costa, por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, según lo previsto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y Artículo 223 de la Ley de Suelo.

En los casos de peligro o urgencia se procederá conforme a lo que la necesidad exija, ordenándose a la propiedad la adopción de medidas para evitar daños a personas o bienes. El ayuntamiento actuará mediante la ejecución subsidiaria en caso de no cumplimiento de lo ordenado en el plazo que se señalare.

CAPÍTULO QUINTO. Normas de Urbanización.

Art. 47. Objeto.

La Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas constituye un instrumento de Planeamiento en el que no resulta idóneo redactar normas de urbanización exhaustivas, dada la inexistencia de suelo urbanizable.

No obstante se parte de la necesidad de contar, en el suelo clasificado como urbano, con los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, energía eléctrica, alumbrado y pavimentación para que las parcelas urbanas tengan la categoría de solar.

La finalidad de esta normativa es la de definir las condiciones mínimas para dichos servicios demás actuaciones de urbanización que fuesen necesarias.

Art. 48. Ejecución de obras de urbanización.

El Ayuntamiento deberá controlar la realización de las obras necesarias para dotar de los servicios exigidos a las calles o parcelas que carecieran de ellos, así como el buen grado de ejecución de las mismas.

Las actuaciones se llevarán a cabo mediante el oportuno proyecto de obras ordinarias, debiéndose redactar en los casos previstos un Proyecto de Urbanización en el que se definan perfectamente las características de los servicios; en los artículos siguientes se determinan unas condiciones mínimas para los mismos.

Art. 49. Abastecimiento de Agua.

1. Deberá asegurarse la disponibilidad de caudal suficiente, con una dotación mínima en 200 litros por habitante y día, así como la potabilidad de las aguas con los certificados oficiales correspondientes referentes al lugar de captación, aforo, análisis químico y bacteriológicos.

2. En todos los casos se deberá contar al menos con una presión de 1 atmósfera en el punto más desfavorable. La falta de presión necesaria deberá ser suplida con los medios adecuados.

3. Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el servicio municipal de agua y cumplirán lo establecido en el Pliego de Prescripciones técnicas para el Abastecimiento de Aguas Potables del M.O.P.U.

Art. 50. Evacuación de Aguas.

1. Se adoptará para el cálculo de caudales de aguas negras el máximo previsto para el abastecimiento de agua y para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación de 180 l/sg/ha

2. La red de saneamiento no tendrá nunca sus conducciones a menos de 1,00m de profundidad, medidos desde el punto más alto de la sección.

3. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 0,30 metros de diámetro y las velocidades del agua en las conducciones estarán comprendidas entre 0,6 m/sg y 3 m/sg.

4. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección a pendientes de

la red, la distancia máxima entre ellos será de 50m. No se admitirá en ningún caso el uso de fosa séptica en Suelo Urbano.

Art. 51. Alumbrado Público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución.

2. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y todos sus elementos tales como báculos, luminarias, conductos, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento.

Art. 52. Red Viaria, Pavimentación.

1. Las dimensiones de los viales, características de la solera y la capa de rodadura se establecerán según la funcionalidad e importancia de los mismos. En cualquier caso, las vías de nueva creación no tendrán dimensiones inferiores a 8,00 m entre alineaciones (1,00 m acera + 1,00 m de acera).

2. Se prestará especial atención a la pavimentación de Acerados, plazas y tramos peatonales. En la medida de lo posible se intentará recuperar las pavimentaciones tradicionales o de interés existentes, siempre adaptándose a las actuales necesidades funcionales.

Art. 54. Suministro de Energía Eléctrica, Telefonía y Datos.

1. Todo proyecto de urbanización o de obra ordinaria deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas. Deberá justificar la disposición de contrato con empresa eléctrica que garantice el suministro y la potencia necesaria para cubrir la demanda prevista.

2. A efectos del dimensionado de los elementos la red de distribución se considerará un consumo medio de 5.000 w por vivienda y de 80 w/m² para locales comerciales, con un mínimo por abonado de 2.200 w. En los edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125w/m².

3. La distribución en Baja Tensión se efectuara preferentemente a 380/220 V, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo.

3.- La distribución en Baja Tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo en los cruces de calles y cuando el acerado tenga una anchura superior a 1,50 m.

TITULO 4. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 54. Delimitación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos no incluidos en la Delimitación de Suelo Urbano realizada en los Planos de Ordenación.

Art. 55. Normas subsidiarias de Ámbito Provincial.

1. Las actuaciones en Suelo No Urbanizable se atenderán a las especificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial sobre el Concepto de Núcleo de Población y bases objetivas que impidan su formación.

2. Las intervenciones en este tipo de Suelo cumplirán las prescripciones de la citada normativa en lo que refiere a "Normas de Protección del Suelo No Urbanizable".

Art. 56. Construcciones Autorizadas.

En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las siguientes:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planos o normas del

Ministerio de Agricultura.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento visto en el artículo 43,3 de la Ley del Suelo, las siguientes construcciones:

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés en social que hayan de emplazarse en el medio rural.

- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Art. 57. Tipos de construcciones.

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas.

Art. 58. Transferencias de Propiedad.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

TITULO 5. NORMAS DE PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIÓN.

CAPITULO PRIMERO. Licencias.

Art. 59. Actos sometidos a Licencias.

Están sometidos a previa solicitud de licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el art. 178 de la Ley de Suelo y art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los siguientes actos:

- Las obras, instalaciones e industrias de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios, instalaciones e industrias existentes
- Las obras de modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- Las obras de modificación del espacio interior los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el ap. 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras, salvo que tales estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado y autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios, instalaciones e industrias en general.
- Los usos de carácter provisional a que se refiere el ap. 2 del art, 58 de la Ley de Suelo.
- La modificación del uso del los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios o instalaciones en general.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos actividades mercantiles, industriales o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- El vallado de solares, fincas o terrenos.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

En general toda obra de construcción ya sea de carácter permanente o provisional en todo el término municipal, sea de promoción pública o privada.

Art. 60. Tipos de obras y documentación mínima.

1. Obras de Nueva Planta, Ampliación o Reforma.

Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma se deberán presentar los documentos siguientes:

- a) Solicitud dirigida a la Alcaldía-Presidencia en modelo oficial.
- b) Tres ejemplares del Proyecto Técnico redactado por técnico competente y debidamente visado por el respectivo Colegio Profesional, así como comunicación de la identidad de la Dirección Técnica prevista para el desarrollo de los trabajos.
- c) Los cuestionarios y documentación que reglamentariamente estén determinados y sean necesarios para la tramitación del expediente. En los casos de ampliación y reforma deberá expresarse claramente el estado actual de la edificación o dependencia que se pretende ampliar o reformar.

2. Obras menores.

A efectos de estas ordenanzas se considera obras menores a aquellas obras de reforma que, no afectando a la estructura, aspecto exterior o distribución interior de un edificio, se encuadren en mejora de revestimientos o solados, reforma de huecos de fachada en cuanto a carpintería, etc. que no requieren Licencia Urbanística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU, y que están sujetas a Comunicación Previa

La solicitud de licencia para estas actuaciones deberá ir acompañada de dos ejemplares del presupuesto y dos ejemplares del croquis o descripción detallada de las obras previstas.

- Presupuesto.
- Descripción de obras.
- Plano estado actual/plano estado proyectado DEBIDAMENTE ACOTADOS.

3. Obras de Demolición.

La solicitud de licencia para obras de demolición requerirá los mismos documentos que las de nueva planta.

Art. 61. Tramitación.

Una vez presentados los documentos exigidos, se formulará propuesta de concesión o denegación de licencia. En este último caso se comunicara al interesado, dándole cuenta de la modificaciones que precise introducir, las cuales deberán presentarse en un plazo no superior a 30 días, transcurrido el cual sin haberse efectuado, se propondrá sin más trámite la denegación. Toda resolución denegatoria deberá ser motivada.

La vigencia de las licencias será de seis meses naturales, caducando al cabo de los mismos si antes no se hubieran iniciado o proseguido las obras a ritmo normal. Podrá solicitarse prórroga por otros seis meses mediante causas justificada.

Art. 62. Competencia.

Será competente para conceder licencias el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en la vigente Legislación Local y la Ley del suelo. De acuerdo con lo establecido en el art. 9 del R.S.C.L. cuando el Ayuntamiento en el plazo de dos meses, no conceda le licencia, podrá dirigirse el interesado a la Comisión de Provincial de Urbanismo y si éste no se pronuncia en el plazo de un mes se entenderá concedida la licencia por silencio administrativo.

En todo expediente de concesión de licencia que se regule por el trámite ordinario constara informe técnico y jurídico. Si la entidad otorgante no constase con los servicios correspondientes remitirá el expediente a la dirección Provincial de Urbanismo para la emisión del informe.

CAPITULO SEGUNDO. Estado ruinosos de las edificaciones.

Art. 63. Estado ruinoso de las Edificaciones y Elementos Urbanos.

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios e instalaciones procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

2. Se considerara daño no reparable técnicamente por medios normales aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

3. El coste de la reparación se determinara mediante presupuesto de las obras necesarias para reponer el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. Dicho presupuesto no podrá ser inferior al que resulte por la aplicación del Cuadro de Precios Mínimos del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

4. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición de un edificio por el simple hecho de existir disconformidad con el Planeamiento, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en el nº 2 del art. 183 de La Ley del Suelo. Las deficiencias referentes a dimensiones de los patios. Ventilación de habitantes y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad y no a su estado ruinoso.

Art. 64. Declaración de Ruina.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia, de conformidad con el artículo 183,2 de la Ley del Suelo.

Art. 65. Tramitación del Expediente de Ruina.

1. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o por denuncia de los particulares sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados se acompañará a la petición un certificado expedido por facultativo competente en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado del edificio y sus condiciones de seguridad y habitabilidad.

2. Incoado el expediente, se remitirá un informe por los Servicios Técnico Municipales, o remitiéndose a la Dirección Provincial de Urbanismo caso de su existencia, donde se determine si el estado del edificio permite el expediente contradictorio, con citación a los afectados, o bien procede ordenar las medidas precautorias urgentes respecto a la seguridad del edificio o sus ocupantes.

Así mismo se pondrá en conocimiento de los moradores en su caso, su derecho a presentar certificado, del técnico que designe, respecto el estado de la finca, siempre dentro del plazo que se disponga.

3. A la vista de los certificados presentados, de los informes previos pertinentes y de cuantas circunstancias concurren en el expediente, el Alcalde resolverá con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el edificio en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, acordara lo procedente respecto al desalojo de los afectados si los hubiera.

b) Declarar parte del inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición parcial. Para ello será preciso que dicha parte tenga independencia constructiva del resto.

c) Declarar la no situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad y ornato público del inmueble de que se trata, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

4. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponde.

CAPITULO TERCERO. Inspección y Control Urbanístico.

Art. 66. Inspección Urbanística.

Sin perjuicio de las competencias que correspondan u Órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el Alcalde o por quien este delegase, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.

Todas las obras que necesiten licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de la licencia.

Art. 67. Infracciones Urbanísticas.

Se consideran infracciones urbanísticas:

- La vulneración del ordenamiento jurídico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella.
- Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización de carácter urbanístico.
- Y en general, la vulneración de las prescripciones de estas ordenanzas.

Art. 68. Protección de la Legalidad Urbanística.

Las infracciones urbanísticas se corregirán mediante la incoación de expediente sancionador conforme establece al artículo 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Conforme establece el art. 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística en ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementara la cuantía de la multa, hasta alcanzar el montante del mismo.

En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiera actuación municipal ninguna ni existieran terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con las actividad ilegal.

CAPITULO CUARTO. Edificios e Instalaciones fuera de ordenación.

Art. 69. Edificios e Instalaciones fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Proyecto de Delimitación de Suelo que resultan disconformes con el mismo son calificados como Fuera de Ordenación.

2. Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la ordenación, la calificación o los usos del suelo que este Proyecto determina quedan sometidos al régimen

transitorio definido en los apartados 2 y 3 Art. 60 de la Ley del Suelo.

3. En los edificios que adecuándose a la ordenación, la calificación y los usos del Suelo que el presente Proyecto determina, resultasen disconformes con las Normas Regulatoras de la edificación y por no estar programada su expropiación ni ser necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Proyecto, se autorizarán por el procedimiento ordinario establecido para la concesión de licencia, toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior, y cualquiera análogas encaminadas al mantenimiento y rehabilitación del edificio siempre que:

- a) La edificación o instalación no se encuentre en situación legal de ruina.
- b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
- c) Las obras no excedan el deber normal de conservación.

El régimen previsto en este apartado será de aplicación a los edificios de altura igual 3 plantas, erigidos con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Proyecto de Delimitación. Las edificaciones incluidas en esta casuística no presentaran características de "fuera de ordenación".

ANEXO 1. CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS DE LA EDIFICACIÓN

ORDENANZAS HIGIENICO-SANITARIAS.

ARTÍCULO 1º PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.

Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: dos dormitorios, comedor, cocina y cuarto de aseo, compuesto este de baño o ducha, lavabo y retrete. El cuarto de aseo tendrá acceso independiente.

También se permitirán apartamentos con una superficie mínima de 30 m² y el mínimo de

piezas será: un salón-comedor-dormitorio, cocina y cuarto de aseo o baño. La cocina puede estar incorporada al salón o estancia.

Las viviendas cuya superficie útil exceda de 90m², estarán compuestas de un mínimo de 6 piezas habitables y dos cuartos de aseo, uno de ellos completo. Todas las habitaciones y la cocina tendrán primeras luces.

ARTÍCULO 2º HUMEDADES.

a- Teniendo en cuenta que la población de Valenzuela de Calatrava está ubicada en una zona con abundantes aguas subterráneas y cuya capa freática es muy superficial, en todas las obras de fábrica que se ejecuten, tanto para viviendas como para uso público, industrial o comercial, deberán emplearse los materiales hidrófugos necesarios para evitar las humedades en muros y tabiquería.

b- Los muros de cerramiento y fachada de los edificios de nueva planta deberán ejecutarse con los materiales y fabricas necesarios para evitar las humedades procedentes de las aguas de lluvia.

c- Las cubiertas y terrazas de las nuevas edificaciones se construirán con materiales incombustibles y de forma que aseguren una perfecta impermeabilidad. No se permitirán en edificio de vivienda el uso de planchas de uralita vista.

ARTÍCULO 3º CHIMENEAS Y HOGARES.

En las construcciones de chimeneas y hogares se tomarán las precauciones necesarias para evitar incendios. Las maderas de pisos o cubiertas, cuando están en la proximidad de conductos de humos de hogares, se protegerán con sustancias incombustibles y aislantes, cuyo espesor sea, por los menos de 15 cms.

Las chimeneas se establecerán independientemente para cada hogar sin formar recodos que impidan su limpieza o faciliten los depósitos de hollín.

Las chimeneas se elevarán por encima de la parte más alta de las cubiertas un como mínimo, y si están adosadas a las medianerías de otras fincas, quedaran a un metro por encima del remate de éstas. Los propietarios deberán tener en buen estado de seguridad y conservación los conductos de humos y chimeneas de sus respectivas fincas, para lo cual deberán proceder a su limpieza anual como mínimo.

ARTÍCULO 4º ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS.

En los hoteles, fondas, pensiones, salas de espectáculos, bares, etc las instalaciones sanitarias deberán regirse por la legislación vigente dictada por los organismos competentes, en especial para el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En el mismo caso estarán las correspondientes a centros de enseñanza y culturales.

En general, en todo local de carácter colectivo y en el que hayan de reunirse gran número de personas, se dispondrá de aparatos sanitarios proporcionados a dicho números y a la duración de su estancia, justificándose ambos extremos en la memoria del proyecto.

ARTÍCULO 5º RETRETES Y APARATOS SANITARIOS.

Los retretes serán de tipo inodoro y con sifón que asegure un cierre hidráulico igual o superior a 5 cm, la cubierta de material será impermeable y su superficie estará vidriada interiormente. Podrán ser de sifón directo, doble sifón inyectable. Cada retrete estará provisto de un aparato de descarga de 10 litros de capacidad mínima, colocado a 1,50m de altura, por lo menos, sobre la taza, salvo los de sifón inyectado, y dispuesto de modo que, en

cada evacuación, se produzca una descarga de agua suficiente para la completa limpieza de todas las partes del recipiente y para el arrastre de las materias hasta la alcantarilla.

La conducción del agua para el aparato de descarga se hará tomando las precauciones necesarias para que, en ningún caso, pueda establecerse contacto entre las aguas de la distribución y las evacuadas.

En la proximidad de cada retrete se dispondrá un lavabo o fuente con grifo y desagüe, siempre que las canalizaciones lo permitirán.

Los lavabos, pilas, urinarios, bidets y en general, todos los aparatos provistos de desagüe, estarán dotados de sifón, situado lo más próximo posible al desagüe, y al que se le proveerá de una rejilla o cruceta metálica que impida la entrada de cuerpos sólidos capaces de obstruir las tuberías. La salida deberá tener 3cm. como mínimo.

En los aparatos provistos de rebosadero estará éste unido a la tubería de desagüe, antes del correspondiente sifón. Los rebosaderos serán capaces para la evacuación total, con grifo abierto y desagüe cerrado.

ARTÍCULO 6º BAJANTES DE AGUAS RESIDUALES Y FECALES.

Las tuberías de bajadas destinadas a conducir las aguas fecales, serán independientes de las correspondientes aguas pluviales, y ambos serán de gres, fundición, acero esmaltado, fibrocemento y otros materiales análogos, impermeables a líquidos y gases, y de superficie interior lisa. Todas las juntas han de ser absolutamente herméticas sin rebajas interiores. Las dimensiones de todas las tuberías de bajada, serán proporcionales al volumen de las materias a evacuar e irán, en lo posible, verticales; no pudiendo ser inferior a 8 cm, ni superior a 15, salvo en casos especiales, debidamente justificados.

Las uniones de los desagües de los diferentes servicios y apartados sanitarios con las tuberías de bajada, tendrán sección suficiente para una evacuación rápida y completa y el injerto se hará forzosamente mediante piezas especiales, salvo en el caso de materiales que admitan racores acoplados directamente. Estas tuberías de unión de los servicios con las de bajada, tendrán la mayor inclinación posible, procurándose que no sea inferior a 45º en ningún caso ni tramo.

Dichas tuberías deberán prolongarse hasta un metro por encima de la parte más alta de la cubierta y estará abierta en la parte superior, a fin de que puedan servir de ventilación.

ARTÍCULO 7º RED INTERIOR DE EVACUACION.

La red de evacuación de toda finca urbana, se compondrá de dos partes:

1.- De un ramal principal que conduzca todas las aguas fecales, pluviales y residuales, directamente desde un pozo de registro principal a las alcantarillas oficiales de cualquiera de las calles en que se encuentre enclavada la finca.

2.- Del ramal o ramales secundarios que sean precisos para conducir las aguas fecales, pluviales y residuales hasta la conducción que vierta sus aguas en el pozo registro principal antes citado.

3.- Si por necesidades de la construcción se precisa acometer diversos ramales tubulares directamente al pozo de registro principal se hará por medio de una pieza especial que lleve todos los injertos necesarios para recibir los ramales secundarios.

ARTÍCULO 8º DISTANCIAS DE AISLAMIENTO.

Las distancias de aislamiento y pozos se abrirán a 1,50 m. por lo menos de distancia media horizontalmente a todo depósito, cañería o conducto de agua potable, conservando la misma distancia a las medianerías y propiedades vecinas, y deberán construirse con materiales que aseguren su estanqueidad.

Los cruces de ambas, se harán de manera que quede siempre por encima la de agua potable y a una distancia de aislamiento mínima de 0,50 m.

ARTÍCULO 9º CODOS DE UNION.

Las uniones de las tuberías de bajada con los ramales secundarios de la red interior, se harán mediante codos circulares en media caña. El radio del codo no será inferior al del ramal secundario correspondiente.

Todos los codos de unión con la red interior estarán cerrados en arquetas de registro, de superficie lisa e impermeable.

ARTÍCULO 10º CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Todas las comunicaciones de la red de desagüe con el exterior, en aparatos, arquetas, registros, etc, serán establecidas en forma que no puedan, en ningún momento, verterse o refluir al interior de las habitaciones los líquidos ni los materiales arrastrados. Todas las arquetas y registros estarán provistos de cierres herméticos a líquidos y gases, y el local en que se alojen estará suficientemente ventilado, colocándose a ser posible en patios o piezas abiertas al exterior.

ARTÍCULO 11º EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES.

a- Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canales, limas y tuberías de bajada, que serán de material impermeable y capaces para recibirlas y conducir las rápidamente, sin que rebosen ni sufran detención ni estancamiento, hasta los ramales correspondientes de la red interior. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los ramales y bajada de recogida de aguas en constante estado de perfecto funcionamiento.

b- Las entradas de los canales o los tubos de bajada estarán protegidos por una rejilla o alcachofa que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas, no permitiéndose, en ningún caso, el vertido directo de las aguas de lluvia a la vía pública.

c- El suelo de las terrazas y patios será de material impermeable que impida por completo las filtraciones y su superficie exterior estará dispuesta con pendiente apropiada para evacuar rápidamente las aguas pluviales y de limpieza por los orificios de desagüe, y un sifón que asegure un cierre hidráulico permanente de 7cm, como mínimo.

d- Los bajantes de aguas pluviales podrán adosarse a las fachadas pero en esta caso no sobrepasarán de la línea de aquellas en toda la altura de la planta baja, en la que estarán protegidas contra las posibles roturas o desperfectos.

Queda absolutamente prohibido acometer las bajadas de las aguas pluviales a fosas sépticas antes de la cámara de depuración.

No se permitirá arrojar aguas usadas, residuales o inmundicias en los canales bajantes

de aguas pluviales, ni acometer a ellas las procedentes de los demás servicios de fincas.

ARTÍCULO 12º ACOMETIDA A LA ALCANTARILLA.

a- En toda construcción nueva, deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales, sin cuyo requisito no se concederá licencia de obras.

b- Cada finca deberá tener una red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo dueño: no consintiéndose el establecimiento de servidumbre de una finca a otra.

c- En las calles donde exista más de una alcantarilla oficial, se ejecutarán las acometidas a las que designe el Ayuntamiento, quien podrá trasladar a su costa y previo conocimiento del interesado, una acometida ejecutada en una alcantarilla a otra existente, o que por necesidades de la urbanización, hubiera de construir.

d- Como principio general, no deberá autorizarse la construcción de más de una acometida a la alcantarilla general para cada finca desde el pozo de registro. Únicamente podrán ejecutarse dos acometidas en las fincas de esquina a dos calles o con acceso por cualquiera de sus lados, cuando la índole de la construcción y su superficie lo exijan. Solo en el caso de que el propietario de la finca, por necesidades impuestas por la distribución de las mismas, solicitase la ejecución de más de una acometida, podrá autorizarse, previo informe de los servicios técnicos municipales, siempre que la distancias entre dos acometidas sea superior a 15 metros.

e- El pozo de registro principal quedará enclavado en el interior de la finca, en un patio o sito análogo, de fácil acceso. Serán de planta cuadrada o rectangular, de 0,90 x 0,70 m. o circular de 0,90 m. de diámetro, siempre que la profundidad de los desagües sea menor de 0,90 m. En profundidades mayores, las dimensiones de la cámara o registro general, serán de 1,40 x 0,80 m. con el pozo de bajada correspondiente. En toda su profundidad irá revestido de fábrica de ladrillo de 0,28 m. de espesor, o de hormigón armado de 0.25 cms. de espesor; y llevarán, de igual modo que los paramentos verticales, un enlucido bruñido de cemento de 1 cms de espesor en toda su altura, dicha cámara de registro ira provista de una capa de hierro, con cierra hermético, que impida toda salida de gases; y, en la parte superior (adosada al paramento vertical), se colocará un tubo de ventilación de 4 cms de diámetro interior, que subirá verticalmente a lo largo de cualquier muro hasta sobrepasar la altura de los caballetes más elevados de la cubierta, en un metro, como mínimo, con objeto de evitar que puedan penetrar en el interior de las habitaciones los gases que conduce.

A dicha cámara de registro acometerá el tubo o tubos que reúnan los ramales secundarios, incluso los de aguas pluviales de fachada, de que se habla en el correspondiente artículo.

f- El ramal de conducción principal desde el pozo de registro deberá estar construido de tubos de gres, hormigón centrifugado o fibrocemento, de 20 cms de diámetro, como mínimo.

Si a juicio del facultativo o encargado de la dirección de la obra, fuese necesario el empleo de mayores diámetros, se hará constar en la memoria explicativa del proyecto, indicando las causas que obligan a dicho diámetro y al uso a que se ha de destinar la construcción.

Dicho ramal o conducción principal llevara una inclinación uniforme de 3 cm por metro, como mínimo, a 5 cms por metro, como máximo.

Su dirección será rectilínea y normal a la alcantarilla oficial de la calle o formando ángulos obtusos con la dirección de aguas abajo, no pudiendo, nunca, ser agudo este ángulo. En el recorrido de dicho ramal principal y en la dirección de aguas abajo, no podrán

disminuirse los diámetros. El paso de un diámetro a otro se hará por piezas especiales tronco-cónicas.

Cuando la tubería atraviese un muro, deberá protegerse por medio de un arco de descarga, dejado, siempre, un hueco de 8 cm. de holgura entre el tubo y la fábrica de ladrillo.

g- La tubería de la conducción principal, comprendida entre la cámara de registro y la alcantarilla oficial, deberá ser de tubo de gres, hormigón centrifugado o fibrocemento completamente impermeable, bien calibrados en inatacables por ácidos, que cumplan las condiciones estipuladas para este tipo de obras por el Ministerio competente. Las uniones de los tubos deberán hacerse rellenando el espacio angular comprendido entre el cordón y el enchufe de dos tubos consecutivo, por medio de una pasta que reúna condiciones de elasticidad, impermeabilidad y adherencia suficientes, o por cualquier otro tipo de junta que, a juicio de los servicios técnicos municipales, reúna dichas condiciones.

h- Las obras de acometida a la alcantarilla-oficial, el rompimiento y colocación del primer tubo de desagüe del ramal principal y la colocación de dicho ramal hasta las fachadas del inmueble o la ejecución de la galería oficial en igual recorrido, se ejecutará bajo la inspección de los servicios técnicos municipales, con sujeción a los tipos y calidad de materiales que determinan las presentes Ordenanzas.

No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que se haya procedido a la inspección por el facultativo municipal y se haya entregado el documento de aprobación o conformidad respecto a la calidad los materiales y colocación del ramal a cuyo efecto, se harán cuantas pruebas se estimen necesarias para garantizar una perfecta impermeabilidad y un fácil funcionamiento.

Tampoco se utilizará la puesta en servicio de la galería de la acometida sin dicho requisito.

El Ayuntamiento consignará en la licencia que expida, la cantidad que habrá de abonar el propietario por las obras de acometida que se ejecuten en la vía pública y por la inspección de las mismas, con arreglo a la tarifa correspondiente.

i- En el caso de que las distancias entre el pozo de registro principal y la alcantarilla oficial sea superior a 25m. se colocará una cámara de registro o limpieza intermedia, cuya forma y disposición habrán de ser las mismas que las del pozo de registro central, siendo atravesada por semitubos y provistas de la ventilación correspondiente.

Si por necesidades imperiosas de la construcción fuese preciso hacer algún ángulo en la condición principal, este ángulo no podrá ser, nunca, inferior a 90° y sobre él, se dispondrá un registro con su tapa correspondiente, con objeto de facilitar su limpieza y conservación.

j- Cuando las disposiciones especiales en una finca, en las planta o plantas de sótano, no permitan acometer las aguas directamente a la alcantarilla general por simple gravedad, podrá, su propietario, proponer y autorizarlo el Ayuntamiento, elevar las aguas residuales de su finca a un depósito instalado en un local destinado a este fin exclusivamente y a un cota sobre la solera de la alcantarilla oficial, suficiente para poder dar a la conducción una pendiente comprendida entre el 3 y el 5 por 100.

ARTÍCULO 13º AGUAS INDUSTRIALES Y CENTRO HOSPITALARIOS.

a- En la memoria y planos que se acompañan a la solicitud de licencia, se determinará la disposición especial que ha de adoptarse para la elevación de las aguas.

b- En las tuberías que hayan de conducir aguas residuales, grasientas procedentes de carnicerías, grandes cocinas de hoteles, hospitales, asilos, cuarteles, garajes u otras industrias que puedan producir residuos grasientos, será preciso interponer un aparato colector de grasas, de funcionamiento automático, que impida que dichas grasas viertan directamente y sin estar convenientemente diluidas, a la canalización principal, con arreglo al tipo que debe acompañarse en las solicitud para ser aprobados por el Ayuntamiento.

c- Los locales destinados a lavados químicos dispondrán de aparatos especiales, que como en el caso anterior, impidan que las aguas procedentes de estos lavados, puedan verter directamente a la conducción principal.

d- Estas precauciones generales son de imprescindible observancia sin perjuicio de las especiales que pudieran adoptarse para determinadas industrias, a cuyo efecto, al solicitar la licencia para la ejecución de las obras, se acompañara una memoria en la que se exprese la clase de residuos y cantidad aproximada de estos que han de arrojarse, así como un plano donde se indique las relación de profundidades y distancias entre los diversos servicios, especificando los materiales que hayan de entrar en la construcción de los pozos de registro, cámaras de limpieza, depósitos, fosas, así como también las clase de tubos que deberán emplearse con arreglo a las materias o aguas que hayan de conducir.

e- Los hospitales, casas de salud, sanatorios y, en general, todos los edificios destinados al cuidado de los enfermos, así como los asilos, ya sean sostenidos con fondos públicos como particulares, establecerán su red de desagüe en forma tal, que las aguas fecales sufran una depuración, antes de ser conducidas al pozo de depuración antes de ser conducidas al pozo de registro general central, a cuyo efecto, a la solicitud de licencia de construcción, en caso de ser de nueva planta, o a la reparación, reforma o limpieza de los desagües existentes, se acompañará un plano y memoria descriptiva del procedimiento que se adopta para la depuración de las aguas, pudiendo el Ayuntamiento rechazarlo si el sistema elegido no ofreciese garantías higiénicas suficientes, previo informe de la Sección de Urbanismo del mismo.

Los hospitales destinados a las enfermedades contagiosas y pabellones de epidémicos, deberán tener las conducciones de las materias excretadas dispuestas de forma que los sólidos puedan ser destruidos sin manipulación de ningún género. Los líquidos deberán ser esterilizados antes de su salida del hospital.

Deberá tenerse un especial cuidado en que las materias citadas sean transportadas desde los puntos de producción a los de destrucción o los de esterilización en condiciones de perfecto aislamiento, sin que sufran pérdidas ni diseminación posible.

f- Los lavaderos, casas de baños y piscinas, así como los establecimientos industriales, cumplirán con las condiciones de saneamiento y desagüe que señalan los Reglamentos especiales vigentes.

ARTÍCULO 14º FOSAS SEPTICAS.

a- Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros, minas filtrantes y, en general, todo medio de recogida de aguas fecales que no se ajusten a las presentes Ordenanzas.

b- La disposición de los desagües, ramales secundarios y principales y del pozo central del registro será la misma señalada para las fincas que acometen a la alcantarilla. La unión del pozo de registro con la fosa séptica se hará también en forma análoga a la señalada para acometer a la alcantarilla.

c- Las fosas sépticas automáticas y filtros de cualquier de los sistemas conocidos hoy día, siempre que sean aprobados por los servicios técnicos municipales, a cuyo efecto se acompañará al plano de la red de desagüe, otro plano de detalle a escala 1:10, y una

memoria descriptiva sobre el sistema de fosas que se adopte y su funcionamiento, así como la disposición de lechos o filtros bacterianos que hayan de recoger las aguas procedentes de las fosas sépticas.

d- La capacidad interior de cada fosa séptica será de 250 l. por persona, si éstas no pasan de 10, sin que pueda ser inferior a 750 litros. Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad para cada una será de 200 litros y de 150 litros si el número de personas excede de 50.

La altura del líquido dentro de la fosa séptica deberá ser por lo menos de un metro y de tres metros, como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20 m.

Se dará salida a los gases por medio de un tubo de ventilación de 0,10 m. de diámetro interior, como mínimo, prolongándolo hasta por lo menos 1 metro por encima de la parte más alta de la cubierta del edificio o de las medianerías si está adosada a ellas.

El tubo de entrada de las aguas fecales en la fosa, deberá quedar sumergido en el líquido a una profundidad mínima de 0,40m., la máxima de 0,80. Del mismo modo, el tubo de salida deberá estar sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior, debiendo llevar en la boca de la entrada, una rejilla que impida la salida de los gruesos antes de su disolución. En la parte acodada del tubo se colocará una salida de aire que establezca comunicación con el tubo de salida de agua y ventosa y tubo de ventilación anteriormente dicho.

En cualquier punto de la fosa séptica se colocará una tapa de ajuste hermético que pueda quitarse fácilmente para efectuar la limpieza y reparaciones en aquella.

e- A corta distancia de la fosa séptica y formando conjunto con ella, se establecerá un filtro bacteriano con una superficie filtrante de un metro cuadrado, como mínimo, por cada 10 personas que habiten la finca y una altura mínima de 1,40m. para la capa p capas de materias filtrantes, cuyo material (carbón, cok o escoria u otro material que reúna las condiciones anteriores filtrantes), se colocara en capa de menor a mayor; es decir, colocando los fragmentos de manos tamaño en la parte superior. La superficie del filtro será de 0,50 m²., como mínimo. El líquido entrara por la parte superior en forma de riego a lo largo de las paredes.

Las aguas se recogerán después de pasar por las capas filtrantes, en una cámara o espacio anterior, de donde pasarán a un depósito o pozo. En la parte superior de la caja o cámara filtrante se colocará un tubo de toma de aire.

El desagüe interior llevará a la salida de un tubo de ventilación y a continuación un sifón aislado que impida toda salida de gas al exterior.

Las acometidas se harán por los servicios municipales, prohibiéndose toda manipulación en la red municipal por los particulares.

ARTÍCULO 16º DISPOSICIÓN DE ACOMETIDAS Y MATERIALES.

a- A partir de la entrada en vigor de las presente Ordenanza, solamente se permitirá una acometida para cada finca, entendiéndose por tal, a estos solos efectos, que tiene acceso por una puerta a la calle, con número de gobierno propia y distinto del de los colindantes.

b- La acometida a la red se hará en el punto de la misma más próximo y a una de las jambas de la puerta de entrada a la finca.

c- El diámetro de la tubería de las acometidas, será fijado por los servicios técnico municipales, en función del consumo previsible, siendo el mínimo de media pulgada.

d- Inmediatamente antes del paramento de fachada y en la acera, se dispondrá una arqueta, del modelo oficial que fije el Ayuntamiento, que contendrá una llave de paso. Dicha llave solo podrá ser manejada por los funcionarios municipales, del servicio de aguas, para lo cual se precintará su tapa.

e- Dentro de la finca, en su portal y a continuación del grupo de fachada, deberá colocarse una arqueta ventilada, enterrada o vista, que contenga los siguientes elementos, colocados por el orden que a continuación se detalla:

- Llave de paso.

- Contador volumétrico, cuyo tamaño fijarán los servicios técnicos municipales, de acuerdo con el diámetro de la acometida y que será como mínimo de 15 mm²., el cual servirá de base para la facturación del consumo de toda la finca, verificado y precintado por la Jefatura Provincial de Industria, sin que pueda ser levantado sin autorización de los servicios técnicos municipales.

-Llave de paso.

e- El contador y las llaves de paso deberán situarse en fachada.

f- Los materiales a utilizar en las acometidas, con sus distintos elementos, serán sometidos a la aprobación previa de los servicios técnicos municipales, quienes podrán incluso, un tipo determinado, cuando así se haya establecido para toda la ciudad o zona de las mismas, por acuerdo plenario del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 17º RED INTERIOR Y DEPOSITOS.

a- La red interior de distribución dentro de la finca se hará conforme al proyecto, una vez aprobado por el Ayuntamiento, que, previamente a la licencia de obras, deberá presentarse.

b- A partir de la entrada en vigor de la presente Reglamentación, y en casos especiales, debidamente justificados por la propiedad, podrán autorizarse, depósitos situados a cualquier nivel, con sujeción a las siguientes condiciones:

- Para evitar fugas que produzcan humedades en la edificación o en el subsuelo de la vía pública, y pérdidas incensurables de agua potable, los depósitos serán de hormigón armado con aditivos hidrófugos, cuando su capacidad sea superior a 3 metros cúbicos o tenga una dimensión mayor de 1,50 m.

Cuando la capacidad del depósito sea inferior a 4 m³. y la dimensión más pequeña inferior a 1,50 m. se deberán emplear depósitos de fibrocemento u otros materiales prefabricados que garanticen su estancamiento.

ARTÍCULO 18º VIGILANCIA DE LAS INSTALACIONES, REPARACIONES Y SANCIONES.

a- Los servicios técnicos municipales y personal del servicio de aguas, podrán en cualquier momento revisar las instalaciones de acometidas, contador y depósitos, para asegurarse de su buen funcionamiento.

b- Igualmente podrá revisar las instalaciones interiores cuando trate de investigar posibles pérdidas como consecuencia de reclamaciones efectuadas por el propietario al Ayuntamiento, y a requerimiento de aquél. En ambos casos deberá posibilitarse el acceso y proporcionarse toda clase de facilidades para la inspección.

c- En caso de deficiencia en las instalaciones de depósitos y contador, bien sean descubierto por el propietario, como si son por los servicios municipales, aquél vendrá obligado a repararlas a su costa, en el plazo más breve posible, y como máximo de un mes, pasado el cual sin haberlas subsanado, el Ayuntamiento podrá clausurar las acometida.

En el caso de que las deficiencias sean en la red interior y originen pérdidas de agua que puedan perjudicar a la seguridad del edificio y de la salud pública, queda obligado el propietario a la reparación en las mismas condiciones expresadas en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 19º PROPIEDAD DE LAS ACOMETIDAS.

a- Las acometidas particulares de agua y alcantarillado a las redes municipales, pasarán en el momento de su terminación, a propiedad del Ayuntamiento, a todos los efectos, en la parte correspondiente a vías públicas, quien se encargare de su conservación.

b- En el caso de que sea factible que a dicha conducción puedan enganchar otros propietarios conjuntamente, deberá presentar el que inste la petición, renuncia documental de aquellos a quienes no interese coparticipar en la acometida solicitada. Conocidos los vecinos que se abstienen, podrá autorizarse por el Ayuntamiento la acometida, previa fijación de la sección de las redes, por los servicios técnicos municipales: acción que habrá de ser la adecuada para las necesidades futuras de la zona afectada por las conducciones.

Los propietario, a efectos de cooperación económica para la realización de las obra, con los que tienen dentro de una franja con lados exteriores paralelos a la conducción objeto de este artículo y distantes, cada una, 50 m., del eje de la misma y con una longitud a la de dicha conducción.

c- En el plazo de cinco años no se autorizará por el Ayuntamiento concesión de enganche a la acometida a aquellos propietarios que, en su día, se abstuvieran de cooperar económicamente, aplicándoseles la ordenanza, con fin no fiscal, que estuviese en vigor.

ARTÍCULO 20º ALUMBRADO Y ENERGIA ELECTRICA.

a- Las canalizaciones serán subterráneas, con cable anti humedad entubado en piezas de uralita y con los dispositivos necesarios para evitar peligros de cortocircuitos, incendios o accidentes a las personas, cuando el alumbrado se efectúe mediante báculos. Cuando se trate de brazos murales, la instalación deberá ser grapeada, con los mismos requisitos de seguridad exigidos en el párrafo que precede en este mismo artículo, debiendo hacerse subterráneos los cruces de calzadas.

b- No se permitirá la instalación de transformadores en la vía pública ni bajo ella. Solamente en casos excepcionales se permitirá la construcción de casetas de transformación en zonas verdes o espacios abiertos, siempre que las fachadas guarden el ornato debido, en consonancia con las edificaciones próximas. Deberán ir provistas de los dispositivos de seguridad necesarios.

Las conducciones de energía eléctrica se harán, a partir de la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, mediante canalizaciones subterráneas. Todas las conexiones a la red subterránea serán registrables mediante arqueta.

c- En todo lo relacionado con energía eléctrica y alumbrado se tendrá en cuenta, además de lo previsto en la presente Reglamentación, cuantas disposiciones vigentes existan sobre la materia.

Ciudad Real, Mayo de 1990

Fdo. Eusebio García Coronado.

ARQUITECTO.

