

Es la superficie construida total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela neta, y que resulta de aplicar el Índice de edificabilidad (m²/m²) asignado a dicha parcela.

ARTICULO 1.14 - ALTURA DE CORNISA

Es la comprendida entre la rasante del acerado tomada en el punto medio del lindero frontal de parcela, y el intradós del forjado de cubierta de la edificación.

ARTICULO 1.15 - ALTURA DE CORONACION

Es la comprendida entre la rasante del acerado tomada en el punto medio del lindero frontal de parcela, y el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

ARTICULO 1.16 - ALTURA TOTAL DE DIFICACION

Es la comprendida entre la rasante del acerado tomada en el punto medio del lindero frontal de parcela, y la cumbre más alta del edificio.

ARTICULO 1.17 - ALTURA DE PLANTA

Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados de plantas consecutivas.

ARTICULO 1.18 - ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la distancia vertical entre la cara superior de pavimento terminado de una planta y la cara inferior o intradós del forjado de la planta inmediatamente superior.

CAPITULO 2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTICULO 2.1 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Especial está clasificado como Suelo Urbano y en consecuencia, será de ampliación el Régimen Jurídico que establece la Legislación Urbanística vigente.

El uso global fijado en dicha area, y por lo tanto de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este Plan Especial, es el de DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTO.

ARTICULO 2.2 - ESTUDIOS DE DETALLE

Como desarrollo de este Plan Especial no se prevé la obligatoriedad de redactar y tramitar Estudios de Detalle.

Ello no obstante, si se deseara establecer o modificar alguna de las determinaciones sobre alineaciones o rasantes se podrán formular Estudios de Detalle de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la LOTAU.

ARTICULO 2.3 - EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

La ejecución del presente Plan Especial se realizará en régimen de actuaciones urbanizadoras, salvo que el Ayuntamiento, debido al interés público general, decida hacerlo mediante obras públicas ordinarias.

A este respecto, las Unidades de Actuación son las delimitadas en la Memoria y planos del presente P.E.

ARTICULO 2.4 - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo dispuesto en el Art. 111 de la LOTAU, y podrá ser tramitado junto con el presente P.E. ó con los P.A.U. que hayan de aprobarse.

ARTICULO 2.5 - CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

Los terrenos contenidos en la Unidad de Ejecución, no podrán ser edificados en tanto no se apruebe definitivamente el presente P.E. y el Proyecto de Urbanización correspondiente a alguna U.A.

Podrá aprobarse definitivamente el Proyecto de Urbanización y obtener la oportuna Licencia de Obras para edificar, caso de presentar conjuntamente Proyecto de Urbanización y Edificación.

El proyecto de edificación deberá contener el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela.

ARTICULO 2.6 - SEGREGACIONES Y AGREGACIONES

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que incumplan las condiciones mínimas de parcelas edificables.

CAPITULO 3 - NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

ARTICULO 3.1 - FINALIDAD

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por

la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red telefónica.

Las secciones transversales y longitudinales serán las establecidas en los planos correspondientes.

ARTICULO 3.2 - PAVIMENTACIONES

El pavimento de la calzada se prevé con pendientes descendentes del 2% desde el centro hacia las aceras, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de vías públicas, dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, así como de las condicionantes formales, deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno, a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante medida a través del índice CBR.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

En general, se recomienda el uso de firmes flexibles. Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento y hormigón pobre.

El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente, considerando la edificación que se permita construir, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de preverse, las plantaciones.

El espacio peatonal se diferenciara del destinado a tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, y en el diseño se eliminarán barreras urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el Art. 52.1 del Reglamento de Planeamiento.

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 120mm., dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, en función de las características del lugar. Se permite rigola.

En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien, su inclusión en un espacio libre, deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales.

Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada o cantos rodados, etc..

Se aconseja igualmente pavimentos bituminosos en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadán recabado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales.

En las sendas peatonales, la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno.

ARTICULO 3.3 - ABASTECIMIENTO DE AGUA

El cálculo de las redes en el posterior Proyecto de Urbanización deberá garantizar que el consumo por todos los conceptos correspondientes a habitante y día no será inferior a 200 litros.

El consumo máximo, para el cálculo, se obtendrá multiplicando el consumo diario, por 2,5. Igualmente, el cálculo de la red se hará de forma que no haya acometidas a bocas contra incendios con presión inferior a 50 m. de columna de agua.