

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

**DOCUMENTO NUMERO TRES  
ORDENANZAS MUNICIPALES**

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA

## ORDENANZAS MUNICIPALES

### INDICE

#### I.- CONDICIONES GENERALES.

I-1.- Objeto.

I-2.- Licencias.

I-3.- Procedimiento.

I-4.- Variaciones de proyecto aprobado.

I-5.- Caducidad.

I-6.- Fianzas.

I-7.- Tira de cuerdas.

I-8.- Requisitos necesarios para el comienzo de las obras.

I-9.- Inspección Municipal.

I-10.- Terminación de las obras.

I-11.- Deberes de los titulares de las licencias posteriores a la terminación de las obras.

#### II.-CONDICIONES DE LA EDIFICACION

II-0.- Aplicación.

II-1.- Entrada en vigor y vigencia.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

II-2.- Altura reguladoras.

II-3.- Fondos de la edificación.

II-4.- Sótanos y semisótanos.

II-5.- Vuelos.

II-6.- Cubiertas.

II-7.- Aplicación.

#### CONDICIONES EN LAS VIVIENDAS

II-8.- Viviendas exteriores.

II-9.- Aislamientos.

II-10.- Patios en la edificación.

II-11.- Iluminación y ventilación.

II-12.- Accesos.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

II-13.- Abastecimiento.

II-14.- Evacuación.

II-15.- Evacuación de basuras.

### **CONDICIONES HIGIENICAS EN COMERCIOS**

II-16.- Aplicación y condiciones.

### **CONDICIONES HIGIENICAS EN INDUSTRIAS**

II-17.- Aplicación y condiciones.

II-18.- Grado I.

II-19.- Grado II.

### **CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

II-20.- Prevención de Incendios.

II-21.- Protección en vacíos.

### **CONDICIONES ESTETICAS**

II-22.- Condiciones Generales.

II-23.- Casco Antiguo.

II-24.- Competencias.

## **III.- APARCAMIENTOS**

III-1.- Obligaciones.

III-2.- Situación.

III-3.- Prevención incendios.

III-4.- Exención de Cumplimiento.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

### **I- CONDICIONES GENERALES.**

#### **I-1.- Objeto.**

Las presentes ordenanzas, tienen por objeto la regulación de los actos que requieren previa licencia municipal, dentro de todo el término Municipal de Calasparra.

#### **I-2.- Licencias.**

1.- Estarán sujetos a previa licencia Municipal los actos de edificación que a continuación se indican:

- a) Las parcelaciones y reparcelaciones.
- b) Los movimientos de tierra, entendiéndose como tales las obras de nivelación y limpieza de terrenos.
- c) Las obras de nueva planta.
- d) Las obras de modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, y en general cualquier actuación sobre un inmueble.
- e) Las demoliciones de construcciones, apuntalamientos, apeos y vallados de cerramientos.
- f) Las obras menores, considerándose como tales las obras interiores o exteriores de las edificaciones que por su pequeña importancia (enlucidos, pavimentos de suelo, revocos, retejados y análogas) no modifiquen la estructura, ni el aspecto exterior de éstos.

2.- Asimismo estarán sujetos a licencia municipal, los usos de suelo y las edificaciones en los supuestos siguientes:

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

a) Los de carácter industrial o comercial sujetos a licencia de apertura previa, conforme a la legislación aplicable en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, o bien a la legislación común de Régimen Local.

b) La primera utilización de los edificios cualquiera que sea su destino.

c) Cualquiera otra utilización del edificio o inmueble que implique modificación objetiva del uso del mismo.

d) La colocación de carteles, letreros o anuncios visibles desde la vía pública.

El uso deberá ser conforme con el destino previsto las Normas Subsidiarias de Planeamiento y demás normas aplicables, por lo que no cabrá efectuar explotaciones, fijación de carteles de propaganda, movimiento de tierras, cortas de arbolado de las zonas que con este carácter prevean las Normas Subsidiarias o cualquier otro uso análogo en pugna con su legislación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en las Normas Subsidiarias.

### **I-3.- Procedimiento.**

1.- El procedimiento ordinario para el otorgamiento de la licencia municipal se ajustará en todo caso a lo prevenido en la vigente legislación de Régimen Local, debiendo presentar los interesados en el Registro General del Ayuntamiento solicitud por duplicado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia según modelo oficial, sin perjuicio de los demás procedimientos de presentación legalmente admisibles. En la petición se hará constar necesariamente:

a) Las circunstancias personales del solicitante y domicilio a efectos de notificaciones, así como el carácter o título en base al cual solicita la licencia, acompañando, en caso de representación, el documento que así lo acredite.

b) Los técnicos o técnicos directores de las obras o instalaciones, que ha de expresar

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

su aceptación firmando asimismo a este efecto la solicitud de licencia, que deberá ser visada previamente por los Colegios profesionales correspondientes.

- c) Proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con la documentación técnica necesaria y cuyo plano de situación, referido a los planos vigentes del Plan General, será a escala 1:1.000, así como otro plano a escala 1:5.000 si el terreno está situado fuera de núcleo de población, proyecto técnico en el que se detallará las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

2.- Todos los proyectos situados en suelo no urbanizable o urbanizable no programado, se tramitarán de acuerdo con el contenido en la Ley del Suelo por el procedimiento previsto en el artículo correspondiente de la citada Ley, ante el Consejo Asesor de Urbanismo de Murcia, con el fin de contar con los informes previos favorables. Para la obtención de dicho informe previo, y vinculante, bastará con la petición del interesado ante el Ayuntamiento, en la que conste:

### **PARA VIVIENDAS**

- a) Nombre y apellidos, o en su caso denominación social y domicilio de la persona física que lo solicite.
- b) Plano de zonificación oficial, ubicando la finca con la clasificación urbanística del terreno.
- c) Plano topográfico (escala 1/5.000) en donde se sitúe la finca con precisión, la vivienda proyectada y las distancias existentes a otras edificaciones.
- d) Plano de emplazamiento, a escala adecuada, grafiando con precisión la edificación proyectada, distancias a linderos, carreteras, edificaciones, ramblas, etc.
- e) Características fundamentales de las obras (altura máxima, superficie construida y

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

ocupada, programa, usos y presupuesto de ejecución material).

f) Escritura y nota simple del Registro de la Propiedad de la finca que vaya a quedar vinculada a la edificación.

### **PARA INTERES SOCIAL**

Además de la documentación anteriormente mencionada, se deberá acompañar justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural y del interés social o utilidad pública de la instalación.

Toda la documentación deberá venir firmada por el solicitante o técnico competente.

3.- Para el otorgamiento de licencias de obras menores, bastará la comparecencia del interesado en el Negociado correspondiente, solicitándola y determinando pormenorizada y suficientemente el contenido de la misma.

4.- Para el otorgamiento de licencia en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se seguirá el procedimiento establecido en su legislación especial. Para iniciar la tramitación ante la comisión de actividades clasificadas, deberá comprobar previamente que cumple con la Norma Urbanística que le sea de aplicación, contenida en las Normas y el resto de la Legislación Urbanística.

5.- En cualquier caso, el otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras o instalaciones que se realicen, ni su obtención podrá ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las correspondientes obras.

### **I-4.- Variaciones de proyecto aprobado.**

Cualquier modificación sustancial de proyecto que se pretenda llevar a cabo especialmente si esta afecta a la fachada, deberá presentar el preceptivo proyecto de obras al ayuntamiento, con el fin de que los servicios Técnicos Municipales emitan el

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

correspondiente informe, previo a la aprobación de la citada modificación.

### **I-5.- Caducidad.**

En los proyectos técnicos y en cualquier caso en la instancia de Solicitud de Licencias, se consignará el plazo de terminación de las obras, que se solicitan, debiendo el interesado, en su caso, solicitar la correspondiente prórroga justificada con la suficiente antelación.

El período de comienzo de las obras, o actos objeto de la licencia, será de 6 meses desde su concesión caducando todos sus efectos al término de dicho período. Se podrá solicitar prórroga mediante petición justificada al Ayuntamiento.

No obstante será de aplicación lo expresado en el documento Normas Urbanísticas en su punto 1.7 referente a Caducidad de Licencias.



## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

### **I-6.- Fianzas.**

El Ayuntamiento exigirá al titular de la licencia, fianza para responder de los posibles daños a los Bienes y Servicios Públicos, que pudieran producirse en el transcurso de las obras objeto de la licencia.

Así mismo el Ayuntamiento exigirá fianza en metálico o aval bancario para garantizar las obras de Urbanización necesarias (artículo 20 y 23 de la ley 12/86 de 20 de diciembre, para la Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia).

### **I-7.- Tira de cuerdas o replanteo general.**

1.- El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno será obligatorio, como requisito previo al comienzo de ejecución de las obras, en caso de licencias de movimiento de tierras, urbanización y edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación, a menos que tal operación no fuera precisa a juicio de los Servicios competentes del Ayuntamiento.

2.- La Administración señalará fecha y hora para efectuar la tira de cuerdas, con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas.

3.- El acto de tira de cuerdas se realizará con intervención del titular de la licencia, el técnico-director de las obras y el empresario constructor de las mismas, así como por el técnico municipal; levantándose de dicho acto la correspondiente acta de tira de cuerdas, a la que se unirá el documento que acredite la superficie que comprenda la propiedad o titularidad del derecho en virtud del cual se trate de edificar (certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, del correspondiente registro fiscal).

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

### **I-8.- Requisitos necesarios para el comienzo de las obras.**

1.- Para dar comienzo a una obra o instalación, serán requisitos necesarios que el constructor en posesión de los siguientes documentos:

a) El que acredite estar en posesión de la correspondiente licencia.

b) El justificante del pago de los derechos o tasas correspondientes.

c) Proyecto de ejecución visado por el Colegio respectivo, así como documento acreditativo del nombre del Director o Directores de las obras, visado por el Ayuntamiento y el Colegio profesional correspondiente.

d) Acta de haberse efectuado la tira de cuerdas señalando la línea de edificación y rasantes sobre terreno, cuando así sea requerido por los servicios municipales.

e) Documento que acredite que el ejecutor de las obras o instalaciones está en posesión del carnet de Empresa con responsabilidad, cuando sea preceptivo.

2.- Los documentos que acrediten la concesión de licencia o una fotocopia de los mismos, y un proyecto sellado por el Ayuntamiento, estarán siempre en el lugar donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a la Autoridad Municipal o a sus agentes, a petición de los mismos.

3.- Cartel en obra relativo a la licencia, tanto sean oficiales como particulares las actuaciones urbanísticas acometidas.

4.- Vallado de la obra con paredes que reúnan condiciones de seguridad y estabilidad.  
Altura 2 m.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

### **I-9.- Inspección Municipal.**

1.- Toda licencia de obras o instalaciones comporta el sometimiento de su ejecución a la vigilancia e inspección final por los servicios técnicos municipales para constatar si aquéllas se han ajustado a la licencia otorgada y a lo previsto en los planes, normas, ordenanzas aplicables.

2.- Durante la ejecución de cualquier obra, los técnicos y auxiliares de los servicios municipales correspondientes podrán examinarla, así como exigir la asistencia del propietario, del constructor o empresa constructora y técnico director o colaborador a las visitas de inspección, de cualquiera de ellos. El incumplimiento de estos deberes, podrán ser sancionados con la suspensión de la ejecución de las obras.

3.- Si los técnicos municipales dictaminan que la ejecución infringe las Ordenanzas o las normas sobre seguridad, el Alcalde, podrá decretar la suspensión de las obras y ordenar la adopción de las medidas necesarias de precaución.

### **I-10.- Terminación de las obras.**

1.- Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, o en su caso, en el de la prórroga concedida.

2.- A la terminación de las obras, el titular de la licencia deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del plazo de quince días, mediante instancia acompañada de certificado de terminación de aquéllas, suscrito por el Técnico director y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que acredite que se han realizado de acuerdo con el proyecto presentado y aprobado y que están en condiciones de ser utilizadas, a los efectos de comprobación técnica municipal y expedición de licencia municipal de primera utilización de la edificación; esta licencia sólo podrá otorgarse en el caso de que la comprobación sea favorable.

### **I-11.- Deberes de los titulares de las licencias posteriores a la terminación de las**

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

### **obras.**

Antes de las 72 horas siguientes a la conclusión de la obra, el propietario deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hayan sido afectados

# **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

## **II-CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

### **II-0.-Aplicación.**

Serán de aplicación a todas las edificaciones que se pretenden llevar a cabo en todo el Término Municipal de Calasparra, e independientemente de la clasificación Urbanística de la "zona" en donde se ubique.

Podrá existir no obstante normativa específica para aquellas construcciones que se lleven a cabo en el suelo "Apto para Urbanizar" que deberá constar en el correspondiente "Plan Parcial" y ampliarán los mínimos establecidos en las presentes Normas.

### **II-1.- Entrada en vigor y vigencia.**

Estas Ordenanzas forman parte de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Calasparra, y su entrada en vigor coincidirá con la aprobación definitiva de las mismas.

Su vigencia será indefinida, pudiendo procederse a establecer las modificaciones puntuales que sobre ellas se requieran, debido al establecimiento de determinadas figuras de planeamiento de Rango Superior, o a cualquier circunstancia del momento que así lo indiquen.

## **CONDICIONES DE VOLUMEN**

### **II-2.-Alturas reguladoras.**

La altura en números romanos para cada manzana o parte de la misma viene fijada en los planos correspondientes de Ordenación 1:1.000 de las presentes Normas.

Las alturas se medirán en el punto medio de la fachada, de la edificación que se

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA

pretende, desde la acera o rasante fijada por el Ayuntamiento, hasta la cara inferior del último forjado o alero.

En las calles en pendiente se admite una desviación máxima de 0,75 mts. respecto a la altura reguladora citada en el párrafo anterior, en tramos máximos de 20.

Se fijan las siguientes alturas libres máximas y mínimas.

SITUACION	USO	MAX.	MIN.	OBSERVACIONES
P. BAJA	COMERCIAL	4,20	3,20	
P. BAJA	VIVIENDA	3,20	2,60	
PISOS	-----	2,80	2,50	
P. BAJAS	ALMACEN, GARAJE, ETC			
OTROS USOS	-----	3,60	2,80	
P. SOTANO	GARAJE		2,30	

No se podrán en ningún caso rebasar la altura máxima total según el cuadro siguiente.

1 PLANTA	4,20 mts.
2 PLANTA	7,00 mts
3 PLANTA	10,00 mts
4 PLANTA	13,00 mts
5 PLANTA	16,00 mts

No están previstas en las presentes Normas Subsidiarias alturas superiores a V plantas (16 mts), incluyendo las manzanas con áticos. Para solares en esquina en calles de distinta altura de edificación, se contempla una "vuelta" de la altura mayor sobre la menor en

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

un fondo máximo de 15 mts, señalar la prioridad de la ordenación establecida en los planos de ordenación.

Se tratarán como fachadas los paramentos resultantes.

En solares con fachadas opuestas a calles de distinta altura de edificación, el fondo de la altura mayor será de 15 mts. siempre que a su vez quede comprendida la edificación dentro de la línea de 45 trazada desde la línea de fachada del último forjado de la fachada opuesta de menor altura.

### **II-3.- Fondos de la edificación.**

Se tomará como fondo edificable máximo en cualquier caso el de 15 mts. desde la alineación de fachada, y 20 metros en la Zona 1a'

No obstante, las alineaciones exteriores e interiores de manzana se ajustarán a lo especificado en los planos 1:1.000 de Ordenación de las Presentes Normas.

### **II-4.-Sótanos y semisótanos.**

La altura mínima libre en sótano y semisótano será de 2,30 mts para garajes.

El semisótano no contará como planta a los efectos de cómputo total del número de plantas siempre que su altura máxima respecto a la calle tomada en cualquier punto sea igual o inferior a 1 mts. hasta la cara interior del forjado.

En calles con pendiente superior al 5% se medirá la altura del semisótano en el punto medio de la fachada con pendiente, siempre en tramos no superiores a 20 m.

### **II-5.-Vuelos.**

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

Se permiten vuelos en las edificaciones con las siguientes condiciones:

- Los vuelos serán en función de la anchura de la calle.
- En calles de hasta cuatro metros entre alineaciones se prohíben los vuelos.
- En calles entre 4 y 6 mts. entre alineaciones se permiten vuelos de hasta el 50% de la longitud de la fachada si el vuelo no es superior en ningún caso a 0,40 mts.
- La altura mínima sobre rasante de los mismos será de 3,60 m., salvo en zonas 1a y 1a' y obras de rehabilitación, en donde se adoptará la existente en el entorno.

En zona 1a y 1a' la tipología de vuelo será, preferentemente la de balcón tradicional con cerrajería acorde con el entorno. Los vuelos cerrados, en caso de que se proyecten, deben ser del tipo mirador acristalado, con el mínimo posible de obra de fábrica.

Los vuelos nunca superarán el 10% del ancho de la calle (con un máximo de 1,00 m.), ni el 50% de la longitud de fachada correspondiente, teniendo en cuenta que el proyectista podrá distribuir libremente la superficie de vuelo (abierto o cerrado) así obtenida entre todas las plantas del edificio proyectado.

Los vuelos cerrados se separarán de las medianerías 1,00 m. como mínimo.

Los vuelos abiertos se separarán de las medianeras 0,60 m. como mínimo, sin invadir una línea trazada a 45° desde la medianería.

No se podrán realizar vuelos, marquesinas, etc sobre los 3 m. de las terrazas resultantes del retranqueo de los áticos, quedando esta superficie exenta de cualquier aprovechamiento (salvo colocación de toldos desmontables o similares).

Las cornisas sólo podrán sobresalir un máximo de 30 cm. sobre los vuelos de las plantas inferiores.

### **II-6.-Cubiertas.**



## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

En zonas 1a y 1a' (salvo casos excepcionales), será obligatorio el uso de cubierta inclinada de teja curva cerámica en lugares visibles desde la vía pública (desarrollo mínimo 1,50 m.), con pendiente máxima del 50% y no superando la altura de 3,60 m., desde el último forjado. En el resto de zonas la pendiente máxima podrá llegar al 70%.

Bajo cubiertas inclinadas sólo se permitirá, siempre que queden englobadas bajo la vertiente, el uso de dependencias al servicio de la edificación principal (cuartos de máquinas e instalaciones, depósitos, trasteros), prohibiéndose la apertura de huecos en los faldones de cubierta, salvo que se trate de unidades unifamiliares.

El acceso a las dependencias bajo cubierta se realizará siempre por los espacios comunes estando expresamente prohibido el acceso directo desde la vivienda.

Se excluye por tanto cualquier uso habitable, quedando expresamente prohibido la ampliación de dependencias de vivienda en dichas zonas, quedando su uso restringido a trasteros, salas de máquinas o almacenes para uso exclusivo de la vivienda..

En cubiertas con terraza plana (que no correspondan a áticos) sólo se admite la edificación correspondiente al torreón de escalera, sala de máquinas de ascensor si lo hubiese, los trasteros siempre bajo cubierta inclinada con retranqueo a lindes de calles de 3 m. y la superficie máxima de trasteros no podrá sobrepasar el 30% de la superficie total de la cubierta. Como se ha dicho en el punto anterior, el torreón de escalera no podrá ocupar la zona de retranqueo obligatorio de los áticos, salvo circunstancias excepcionales y siempre que el frente del mismo sea inferior al 15% de la longitud de la fachada.

En los áticos, solo se permitirán elementos contruidos, siempre que queden englobados bajo una pendiente de 45º a contar desde el antepecho de fachada, a un metro máximo sobre el forjado, y siempre que se cumpla el retranqueo de 3 ml. desde dicho elemento.

### **II-7.-Aplicación.**

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

Además de las condiciones particulares que se establecen en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. (OM de Gobernación 29-2-44, OM de vivienda 20-5-1969 y 4-5-1970) así como las condiciones específicas para las viviendas de Protección Oficial señaladas en su correspondiente Reglamento.

### **CONDICIONES EN LAS VIVIENDAS**

#### **II-8.- Viviendas exteriores.**

- Solo se admiten viviendas exteriores, entendiéndose por tales las que tienen 6 m de longitud mínima de fachada y la parcela mínima de solar será de 60 m<sup>2</sup>.
  
- En el casco antiguo, e igualmente en la subzona 1a', se admitirán viviendas con un ancho de solar de 3'00 mts. siempre que la vivienda disponga de dos piezas a fachada, y siempre que el solar tenga esas dimensiones en la fecha de aprobación de las Normas, es decir, no es válido para aplicación de esta excepción los solares resultantes de divisiones posteriores, se permitirán dimensiones de fachada menores a las anteriores, siempre y cuando estén consolidadas, no siendo de aplicación en solares resultantes de divisiones posteriores.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

- Se exceptúa de esta regla la tipología de apartamentos de dos piezas "principales" habitables, en cuyo caso podrá disponer de una fachada principal y otra a patio. En viviendas dúplex la longitud mínima de fachada a una sola calle pública será de 4,0 mts.
- Se entiende por fachada principal la que da frente a vías o espacio público, así considerados en los planos de las presentes Normas.

### **II-9.-Aislamientos.**

Los cerramientos exteriores tendrán una disposición y materiales tales que garantizarán las condiciones de aislamiento establecidas en la Norma Básica de Edificación NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas en los Edificios.

(R.D. 24791979 de 6 de Julio, BOE nº 253 de 22 de Octubre de 1979).

Las piezas húmedas, baños y cocinas deberán ejecutarse con muros de espesor no menor de 0,10 mts.

Las viviendas situadas en planta baja deberán aislarse del terreno mediante forjado o cámara de aire con espesor mínimo de 30 cm. o solución constructiva equivalente.

### **II-10.-Patios en la edificación.**

Los patios de manzanas vienen fijados en los planos de las presentes Normas, con las alineaciones interiores marcadas a partir de 15 mts de las líneas de fachada o 20 mts. de la subzona 1a'

Los patios de parcela cerrados tendrán forma y dimensiones tales que se podrá inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro será igual o mayor que las dimensiones que se especifican en la tabla adjunta.

	<b>DIMENSIONES</b>	
--	--------------------	--

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

<b>PLANTAS</b>	<b>MINIMAS EN MTS</b>	<b>SUP.</b>
I Y II	3,00	9 M2.
III	3,30	13 Mts.
IV	3,60	14 Mts.
V' y V	3,60	16 Mts.

Los patios abiertos a fachada deberán cumplir la condición de que el fondo será igual o menor que la embocadura con un máximo de 4,00 mts., no obstante la planta baja conservará la alineación de manzana. Los dúplex o viviendas unifamiliares podrán conservar la alineación de manzana con verja.

En cualquier caso la alineación de edificación en planta baja deberá mantenerse como mínimo con verja separadora de propiedad.

### **II-11.-Iluminación y ventilación.**

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación exterior con huecos de superficie no inferior a 1/8 de la superficie de la pieza y no menor de 1m<sup>2</sup>.

Se permite ventilación forzada por conductos sanitarios o colector general en piezas como baños o aseos, garajes, despensas, instalaciones de calefacción y cuartos de basuras.

Los conductos estarán homologados.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

### **II-12.-Accesos.**

En los edificios de vivienda colectiva se cumplirán las siguientes condiciones.

- Zaguán: ancho mínimo 1,50 mts en toda su longitud con hueco de entrada no menor de 1,40 mts., hasta 3 plantas, para más de 3 plantas ancho de zaguán 2 mts.
- Escaleras: Ancho mínimo 2,20 mts. entre paramentos.
- Ancho de peldaños 1,00 mts.
- Huella mínima 27 cms.
- Tabica máxima 18,50 cms.
- Nº de peldaños máxima sin meseta intermedia = 16

Tendrá huecos de iluminación (1 m<sup>2</sup>) y ventilación (0,5 m<sup>2</sup>) directa al exterior por planta.

En edificios de hasta 5 plantas totales se admitirá la iluminación y ventilación cenital siempre que se forme un hueco central establecido en la legislación vigente (Orden 29/02/44).

La superficie de iluminación será no menor de los 1/3 de la superficie de la caja de escalera.

### **II-13.-Abastecimiento.**

El abastecimiento mínimo garantizado de agua potable para las viviendas será de 200 litros/habitante día.

Deberán preverse en consecuencia depósitos acumuladores que aseguren reservas para dos días de servicio para los casos de corte de suministro.

Así mismo la presión mínima, en el punto más alto de servicio del edificio será de 10 m.c.a. Se dispondrá por lo tanto del grupo de presión correspondiente para garantizar dicha

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

presión.

### **II.-14.-Evacuación.**

Las aguas Residuales deberán verterse a colector general.

Sólo se admite evacuación a fosa séptica, cuya definición constructiva deberán constar en el correspondiente proyecto técnico, para viviendas unifamiliares aisladas, cuando se justifique la dificultad de evacuar a colector general, y no contaminar acuíferos superficiales ni profundos, y el Ayuntamiento a su vez estime tal dificultad, y exclusivamente en las construcciones autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en suelo "No Urbanizable".

Para suelo Urbano y Urbanizable no se admitirá en ningún caso evacuación a fosa séptica, excepto en suelos rurales.

### **II.-15.-Evacuación de basuras.**

Los edificios de vivienda colectiva de más de 6 viviendas, dispondrán de Cuarto de Basuras el cual cumplirá con las siguientes condiciones:

- Inodorización, con doble puerta, si estuviese ubicado en el zagal de acceso.
- Chapado interior de azulejo o material similar.
- Desagüe en suelo provisto de sifón a red general.
- Ventilación forzada mediante conducto homologado exclusivo para este uso.
- Pila-lavadero.

## **CONDICIONES HIGIENICAS EN COMERCIOS**

### **II.-16.-Aplicación y condiciones.**

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

Se aplicará para los locales destinados al servicio público, de compra-venta, locales de oficina, etc.

Deberán estar situados en planta baja y 1ª según normas exceptuándose los edificios destinados específicamente al comercio.

Los locales tendrán ventilación e iluminación directa al exterior mediante huecos de superficie no inferior a 1/15 de la superficie de uso comercial.

Tendrá acceso directo desde la vía pública.

Se cumplirá además de lo expuesto, la reglamentación específica para los diversos usos especialmente lo dictado por el Ministerio de Sanidad.

### **CONDICIONES HIGIENICAS EN INDUSTRIAS**

#### **II-17.-Aplicación y condiciones.**

Se establecen a estos efectos dos categorías de industria atendiendo al grado de compatibilidad con el uso residencial.

Grado I.- Industrias compatibles con el uso de vivienda.

Potencia Kw: 15

Intensidad sonora: 85 db

Grado II.-Industrial no compatibles con el uso de vivienda.

Potencia Kw: superior a 15

Intensidad sonora: 95 db

Se define Intensidad sonora: Medida en decibelios a 1,5 mts. de la máquina.

Se define Potencia: La total de la máquina.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

### **II-18.-Grado I.**

Para la implantación de actividades que se supone pertenecen al Grado I, deberá justificarse documentalmente, la no existencia de molestias en lo que se refiere a ruidos, vibraciones, gases y olores o manejo de materiales peligrosos.

El Ayuntamiento tras el análisis de la referida documentación estimará la conveniencia o no de la implantación que se pretende. En todo caso la ubicación de dichas actividades se hará en planta baja, preferentemente.

### **II-19.-Grado II.**

Quedarán clasificadas en grado II las actividades industriales que por sus características, dimensiones, etc., no puedan justificar las condiciones establecidas para el Grado I.

La implantación de actividades correspondientes al Grado II, se ubicarán exclusivamente en las zonas asignadas a uso Industrial en los planos de las presentes Normas.

Además del cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas para zonas industriales en las presentes Normas, deberían ser respetadas las normas dictadas al respecto, por los Organismos Competentes.

Será de aplicación la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (O.M. de 9 de Marzo de 1.971) y Legislación Complementaria.

### **CONDICIONES DE SEGURIDAD.**



## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

### **II-20.-Prevención de Incendios.**

Para los edificios de viviendas colectiva se estará a lo dispuesto en las tablas C y D de la Norma Tecnológica IPF y (NBE-CPI-96)

Para los garajes y aparcamientos se tendrá en cuenta:

- 1) Todos los materiales constructivos serán altamente resistentes al fuego.
- 2) Se instalará un aparato extintor por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie.
- 3) Las cajas de escalera y ascensores tendrán vestíbulo previo con puertas estancas.

### **II-21.-Protección en vacíos.**

Los huecos y terrazas deberán ser protegidos, en una altura no inferior a 1 metro, ni superior desde el forjado, con elementos de suficiente resistencia a los posibles empujes e impactos a horizontales.

Se evitarán los elementos horizontales que puedan servir de apoyo o escala.

No habrá ningún elementos horizontal a menos de 70 cm desde el forjado.

## **CONDICIONES ESTETICAS**

### **II-22.-Condiciones Generales.**

Se procurará que los materiales empleados en fachada, concuerden con el carácter ambiental de la zona, evitando en especial la acumulación o "muestrario" de los mismos.

### **II-23.-Casco Antiguo, (zonas 1a, 1a').**

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

Se tendrá especial cuidado en el respeto del recinto que configura el "casco antiguo" en el que quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados con fabrica.

Se evitarán así mismo los plaqueteados de cerámicas en fachadas, utilizándose preferentemente tonalidades claras o terrosas en los revocos.

Se prohíben las cubiertas de chapa de zinc o fibrocemento y las de teja negra.

Las piedras naturales a utilizar en revestimientos, zócalos, serán escuadradas.

Se prohíben los tratamientos pulidos y abrillantados de mármol o granito.

### **II-24.-Competencias.**

Al Ayuntamiento corresponde la vigilancia de la estética urbana, por lo que podrá dictar normas a tal fin.

Así mismo podrá el Ayuntamiento denegar licencias de obra cuando considere que las fachadas no se ajustan al mínimo digno exigible a los materiales, composición, etc...

Se consideran como fachadas, y por lo tanto objeto de tratamiento adecuado, todos los paramentos visibles desde la vía pública.

A los paramentos de fachada que no se encuentren en las debidas condiciones, por estar sin revoco o pintura etc., podrán ser incluidos en el Padrón Municipal de edificios inadecuados, y podrán someterse a una tasa "no fiscal" en tanto no sea subsanada la deficiencia.

Quedan sometidas así mismo a la aprobación Municipal, la colocación de carteles y marquesinas, y el acondicionamiento de locales comerciales.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

### **III-APARCAMIENTOS**

#### **III-1.-Obligaciones.**

Será obligatoria la previsión en toda edificación residencial, industrial, hotelero y equipamientos de nueva planta, para bloques de más de 4 viviendas, de aparcamiento en planta sótano o semisótano para vehículos a su servicio en razón de una plaza por vivienda.

#### **III-2.-Situación.**

Se establecen dos situaciones según el tipo de edificación.

-1- En viviendas unifamiliares.

-2- En viviendas colectivas.

Para la situación -1- se deberá prever aparcamiento en el interior del recinto privado de la vivienda sea a cubierto o no, siendo optativo.

Para los aparcamientos en viviendas colectivas se observarán las siguientes condiciones:

Accesos.

Mediante rampa de pendiente máxima 16% en tramos rectos y 12% en tramos curvos. La rampa mantendrá una anchura mínima en su recorrido de 2,70 mts.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

Dimensiones de las plazas.

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas libres de 4,50 mts x 2,20 mts. Para el diseño de los recorridos interiores y acceso a las plazas se cumplirá lo establecido en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas sociales. (Orden 24 de Nov. de 1.976).

Alturas.

La altura mínima entre los forjados será de 2,30 mts. libres.

Ventilación.

Se garantiza mediante la correspondiente instalación de conductos homologados, la correcta ventilación de los recintos de aparcamiento, salvo que, por estar situados en semisótano, quede garantizada la ventilación directa.

No obstante lo anterior los servicios Técnicos del Ayuntamiento, podrán imponer condiciones particulares a los aparcamientos cuando en función de las características de los mismos lo estimen oportuno.

### **III-3.-Prevención incendios.**

Se estará a lo dispuesto en las correspondientes Normativas de obligado cumplimiento.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CALASPARRA**

### **III-4.-Exención de Cumplimiento.**

No obstante, se podrá eximir del cumplimiento de la obligación contenida en la Ordenanza III-1, siempre que ante el Ayuntamiento se solicite dicha dispensa, previamente a la solicitud de licencia, justificando la imposibilidad técnica de su cumplimiento.

El Ayuntamiento acordará si procede la dispensa, siempre que la justificación tenga fundamento.

Calasparra, Septiembre de 1.998  
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos