

## ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION

### CAPITULO I: GENERALIDADES

#### SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1: Definición y marco legal

1.- Se entiende por ordenanzas municipales, aquellas que regulan aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, y en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o uso del suelo, estando en todo caso a lo dispuesto, en este concepto, en el Art. 15 de L.R.A.U.

Estas ordenanzas regulan, así mismo, las condiciones de urbanización de los terrenos.

2.- Constituyen un documento independiente, tramitado y aprobado como documento separado del Plan General de Ordenación Urbana.

3.- Quedan derogadas todas las Ordenanzas de Edificación anteriores a la aprobación de las presentes, así como todas aquellas que contradigan lo regulado en éstas.

4.- En todo lo no previsto en las Ordenanzas se estará a lo regulado por la legislación estatal y autonómica aplicable es materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, medio ambiente y calidad de la construcción.

##### Artículo 2: Contenido y estructura

Las Ordenanzas de Edificación y Urbanización están integradas en documento único, estructurado y desarrollado en una normativa general de aplicación para cada tipo de suelo.

##### Artículo 3: Aprobación y Modificación

Las Ordenanzas de Edificación y Urbanización serán aprobadas como documento independiente por el Excmo. Ayuntamiento de San Fulgencio.

Toda modificación de éstas deberá seguir el mismo procedimiento que para su aprobación.

## SECCION SEGUNDA: DEFINICIONES GENERALES

### Artículo 4: Terminología

A los fines previstos en el presente P.G.O.U. los conceptos que a continuación se definen, tendrán el significado que taxativamente expresan los epígrafes que alfabéticamente se indican a continuación:

1. Alineaciones actuales.- Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

2. Alineaciones oficiales.- Son las líneas fijadas como tales en el presente Planeamiento, y en su caso por los planeamientos que lo desarrollen, por objeto de limitar la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

3. Altura.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida de acuerdo al Art. 22 de estas Ordenanzas.

4. Altura libre de piso.- Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

5. Altura planta baja.- Es la distancia comprendida entre la rasante y la cara interior del forjado de la planta primera.

6. Altura de pisos.- Es la distancia entre las caras inferiores de los forjados consecutivos.

7. Área de reparto.- Son las áreas delimitadas para una más justa y eficaz ejecución del planeamiento determinadas por la clasificación, calificación o sectorización establecidas en el mismo, y de acuerdo a lo especificado en los art. 62 y 63 de L.R.A.U.

8. Coeficiente de edificabilidad.- Es el resultado de dividir la superficie total edificable de un área entre la superficie de dicha área y se expresará en  $m^2/m^2$ , computándose al 50% las superficies cubiertas y no cerradas totalmente por sus laterales.

9. Edificación abierta.- Es aquella construcción por cuerpos de edificación cuyos paramentos o fachadas permanecen retranqueados respecto a las alineaciones oficiales y linderos de solar, estableciéndose espacios

exteriores a la edificación quedando constituida como una parcela común para varias viviendas u otros usos.

10. Edificación aislada.- Es la situada en parcela independiente por vivienda. Puede ser aislada propiamente dicha dentro de su parcela, o bien agrupada o alineada.

- Edificación agrupada es la edificación aislada constituida por viviendas unifamiliares unidas unas a otras mediante elementos constructivos con elementos comunes estructurales, de vallado, de infraestructuras y o de propiedad.

- Edificación alineada o en hilera es la edificación aislada constituida por viviendas unifamiliares separadas entre si 3 m. como mínimo, con alineación frontal y posterior, elaboración de proyecto común y elementos comunes de vallado, infraestructuras y o de propiedad.

11. Edificación cerrada.- Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres y, en su caso, al patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que, en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones, en todo o en parte de la altura, de forma que éste patio sea semiabierto.

12. Edificio exclusivo.- Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

13. Edificios o instalaciones fuera de ordenación.- Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Planeamiento que resultaran disconformes con el mismo.

14. Edificación de vivienda unifamiliar.- Es la situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta (aislada), y cuza característica más acusada es servir de residencia temporal o permanente, para una sola familia.

15. Edificación colectiva.- Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen éstos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para éstos locales: escaleras, portal, etc..

16. Espacios libres.- Es la parte de parcelas excluida la superficie ocupada.

17. Finca fuera de línea.- Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

18. Finca remetida.- Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

19. Fondo de edificación.- En edificación cerrada, es la masiva distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso. Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

20. Ocupación.- Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación cerrada o no, dispuesta sobre o por debajo de la rasante, según el caso, relativo a la superficie neta de la parcela.

21. Manzana.- Unidad de división convencional de superficie, delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

22. Parcela mínima.- Es la parcela con dimensiones mínimas, por debajo de las cuales no se permite construir sobre ellas una edificación, ni se permite efectuar una parcelación en que resulten parcelas que las incumplan. Las dimensiones de parcelas mínimas vienen dadas para cada zona edificable en las Normas Urbanísticas Particulares.

23. Parcela Neta Edificable.- Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

24. Patio abierto.- Los patios abiertos a fachadas deberán tener una longitud mínima de 6 m. y la profundidad no será mayor de vez y media la anchura. No dejarán medianeras al descubierto.

25. Patio de parcela.- Es el espacio situado dentro de la parcela neta edificable, cuya forma en planta sea tal que permita trazar en su interior una circunferencia con diámetro no inferior a 3 metros, debiendo cumplir no obstante, las Normas HD-91 de la Comunidad Valenciana.

26. Perímetro.- Límite de las distintas clases de suelo o a las que corresponden régimen jurídico diferenciado.

27. Pieza habitable o vividera.- Se entiende como pieza habitable, aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos, de altura libre 2,50 m. de acuerdo al Art. 2.4 de las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 de la Comunidad Valenciana.

28. Planta baja.- Es la planta primera del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por

encima de esta, no excediendo de 1,50 m. por encima de dicho nivel, en cuyo caso se considera como una planta de piso.

29. Portal o Zaguán.- Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio o las escaleras y ascensores si los hubiese.

30. Rasantes Actuales.- Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

31. Rasantes Oficiales.- Son las que figuran en los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

32. Retranqueo de fachada.- Distancia desde la alineación oficial a partir de la cual podrán o deberán, según el caso, elevarse o situarse, según el caso, las construcciones o parte de ellas.

33. Retranqueo interior.- En edificación abierta es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela. Puede diferenciarse el retranqueo a las alineaciones o linderos de fachada del de los otros linderos. También puede diferenciarse el retranqueo que se señale para edificaciones, o parte de ellas dispuestas bajo rasante o para otras partes específicas de la edificación. (v.g.: cornisas).

34. Semisótano.- Se entiende por semisótano, la planta de la edificación, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y de acuerdo al Art. 22 de estas Ordenanzas sin que en ningún caso sobrepase la altura de 1,20 m. desde la citada rasante al intradós del forjado de techo del semisótano. En edificación abierta, los conceptos son similares, sustituyendo el de rasante por el de plano medio.

35. Sistemas de la Red Primaria o Estructural.- Conjunto de infraestructuras viarias, espacios libres, servicios y equipamiento de uso público, de nivel Ciudad-Término Municipal.

36. Sistemas locales o interiores.- Conjunto de infraestructuras y equipamiento a nivel de "sector" o Unidad de Actuación a preveer en los Planes Parciales o Unidades de desarrollo.

37. Solar edificable.- Es la superficie de suelo apta para la edificación, que deberá reunir la totalidad de los requisitos siguientes:

a) Estar calificado como Suelo Urbano para el presente P.G.O.U.

b) Que tenga señalado alineaciones y rasantes por el P.G.O.U., P.R.I. o Plan Parcial y aprobado el programa correspondiente según L.R.A.U.

c) Que éste urbanizado con arreglo a lo preceptuado en el presente P.G.O.U. y la calificación como tal en la vigente ley del suelo y L.R.A.U., o el programa se apruebe con el compromiso de ejecutar simultáneamente la urbanización mediante el oportuno aval bancario a depositar en el Ayuntamiento por el importe de las obras de urbanización necesarias.

38. Sótano.- Se entiende por sótano la totalidad de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y de acuerdo al Art. 22 de estas Ordenanzas. En caso de edificación abierta los conceptos son similares, sustituyendo el de rasante por el de plano medio.

39. Superficie edificable.- Es la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta, contando al 50% las superficies cubiertas y no cerradas totalmente por sus laterales.

40. Superficie construida de edificación.- (A efectos de edificación). Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medido dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, los balcones o terrazas, abiertos, y que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, se computarán al 50%. En las ordenanzas se pueden distinguir algunas partes de la edificación que, a estos efectos, y en función de su uso y/o ubicación, no computen total o parcialmente.

41. Unidad de actuación.- Superficie de terreno delimitada, en función del programa de desarrollo urbano, para la redacción de Planes Parciales, Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, Estudios de Detalle, Reparcelaciones, Proyectos de Reforma Interior y Planes Especiales

42. Unidad de ejecución.- Son las superficies acotadas de terreno que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases, de acuerdo a lo dispuesto en Art. 33 de la L.R.A.U.

43. Vallado.- Las vallas constituirán el cerramiento de las parcelas y serán de una altura máxima de 2,30 m. efectuándose sobre la alineación aprobada. Dicho cerramiento

podrá ser ciego hasta una altura máxima de 1,50 m. debiendo ser el resto de seto vivo, celosías u otro material diáfano.

44. Vía pública urbanizada.- Es una vía de circulación rodada o de peatones, con calzada pavimentada, encintado de aceras y conducciones de agua, electricidad, alcantarillado y alumbrado público, con arreglo a las presentes Ordenanzas, estando conectados todos estos elementos de forma continua a las redes generales municipales.

45. Volumen edificable.- Es el resultado de multiplicar la superficie total edificada por la altura de planta correspondiente, considerando como altura máxima de la edificación, la del último forjado hasta su intradós.

46. Zona.- Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada de criterios homogéneos de planeamiento.

47. Zona de Norma.- Superficie continua o discontinua en la que se aplica una Norma determinada.

### **SECCION TERCERA: LICENCIAS Y ORDENES DE EJECUCION**

#### **Artículo 5: Instancias**

a) Las solicitudes que se formulen ante el Ayuntamiento relativas a materias tratadas en este Capítulo, que vean de su competencia, habrán de instarse mediante escrito y presentarse en su Registro General, debidamente registradas, suscritas por los interesados o sus mandatarios y dirigidas al Sr. Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento.

b) En las solicitudes a las que hayan de acompañarse proyecto técnico se consignará expresamente el nombre, título y dirección del facultativo y la documentación habrá de ser visada previamente por el Colegio Profesional respectivo.

c) Los planos de situación que acompañen a la documentación en su caso, habrán de ser a escala 1/2.000 ó 1/5.000 a la vez o indistintamente según el caso y referidas a la cartografía de este P.G.O.U.

d) Los actos administrativos a que se refiere este Capítulo están sujetos a los derechos y tasas que se establecen en las Ordenanzas Fiscales vigentes en el Ayuntamiento, así como y cuantas disposiciones legales que le sean de aplicación.

e) Para la obtención de copia de planos del planeamiento oficial, el interesado habrá de solicitarlo por escrito, habiendo de serle facilitadas aquellas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de quince días.

f) Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Esta información deberá solicitarse mediante instancias de acuerdo con lo establecido en el apartado a) de este artículo. La resolución de solicitudes de información por escrito, es competencia de la Comisión de Gobierno, la que solicitará preceptivamente informe de los Servicios Técnicos Municipales. El plazo para resolver será de un mes a partir de la entrada en el Registro General de la solicitud. En las que se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular se expresarán la fecha de aprobación del correspondiente Plan y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

g) Los defectos de que adolecieren las solicitudes así como la falta de reintegros serán notificados al firmante requiriéndole para que en el espacio de 10 días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará sin más trámites.

#### **Artículo 6: Tramitación y Régimen General de Licencias**

a) Las licencias se concederán, en su caso, previa solicitud.

b) Las solicitudes de licencias se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento, cuando no exista otro especialmente ordenado por disposición reglamentaria ó legal.

1.-Se presentarán en el registro general de la Corporación, y si se refieran a ejecución de obras ó instalaciones, deberá de acompañarse dos ejemplares del Proyecto Técnico redactado por Técnico competente, visado por el respectivo Colegio y ejemplares para cada uno de los organismos que hubieran de informar la petición. Asimismo habrán de presentarse los restantes documentos que, en cada caso proceda.

En cualquier caso, todos los proyectos para los que se solicite licencia municipal, deberán de ser informados desde el punto de vista de su adecuación al planeamiento vigente, por el Técnico Municipal. A tal fin se completarán los proyectos que se presenten al Ayuntamiento con la correspondiente "ficha urbanística", en la que se reflejan las circunstancias urbanísticas que determinen el proyecto en cuestión y su adecuación al Planeamiento. Dicha ficha

deberá de ir firmada por el promotor y por el Técnico autor del proyecto y con el visado colegial, responsabilizándose cada uno de la parte que le corresponde de los datos consignados y con el visto bueno del Técnico Municipal.

En el caso de la licencia municipal de los establecimientos comerciales clasificados como gran superficie, de acuerdo a este Plan General y el art. 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/86 de 29 de Diciembre, sobre ordenación del Comercio y Superficies Comerciales, necesitará además la presentación de la autorización de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo (Actualmente Consellería de Empleo, Industria y Comercio) según lo dispuesto en el art. 12 del Decreto 256/94 de 20 de Diciembre del Gobierno Valenciano.

2.-En el plazo de los cinco días siguientes a la fecha del Registro se remitirán para poder ser informados por el Técnico.

3.-Los informes de éstos deberán remitirse a la Corporación diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en los siguientes apartados. Transcurridos los cuales se entenderán informadas favorablemente las solicitudes, si a juicio de la Corporación no supone infracción de las prescripciones urbanísticas de aplicación, y son perjuicio de los derechos y deberes de los propietarios establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana según R.D. 1/1992 de 26 de junio y Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valencia, Reguladora de la Actividad Urbanística.

4.-Si resultasen deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo a que se refiere el apartado 5) siguiente, para que dentro de veinte días pueda subsanarlas.

5.-Las licencias para el ejercicio de actividades personales, parcelaciones en sectores para lo que exista aprobado Plan de Urbanismo, obras e instalaciones industriales menores y apertura de pequeños establecimientos habrán de otorgarse ó denegarse en el plazo de un mes y las de nueva construcción ó reforma de edificios a industrias, apertura de mataderos, mercados particulares y en general grandes establecimientos en el de dos meses, a contar de la fecha en que la solicitud hubiese ingresado en el registro general.

6.-El cómputo de éstos plazos quedará suspendido durante los quince días que señala el apartado 4) contados a partir de la notificación de la deficiencia.

7.-Si transcurriesen los plazos señalados en el apartado 5) con la prórroga del periodo de subsanación, de

deficiencias, en su caso, sin que se subiese notificado resolución expresa:

-Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública ó en bienes de dominio público ó patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

-El peticionario de licencia de parcelación en el supuesto expresado, construcción de inmueble ó modificación de la estructura de los mismos, implantación de nuevas industrias ó reformas mayores de las existentes, podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de un mes no se notificase al interesado acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, siempre que la actuación para la que se solicita la licencia no suponga infracción de las prescripciones urbanísticas de aplicación.

-Si la licencia instada se refiere a obras ó instalaciones menores, apertura de toda clase de establecimientos y, en general, a cualquier otro objeto no comprendido en los dos apartados precedentes, se entenderá otorgadas por silencio administrativo, toda vez que no suponga infracción de las prescripciones urbanísticas de aplicación.

8.-En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de las Ordenanzas, las Normas, la Memoria y los Planos de éste P.G.O.U. o documentos que lo desarrollan y en general, del R.D. 7/1992 de 26 de junio del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

9.-Si el Ayuntamiento deniega la licencia concedida contra tal acuerdo caben los recursos previstos en la Ley de Régimen local para este caso.

Si la Comisión Territorial de Urbanismo niega expresamente la licencia, contra su acuerdo, cabe el recurso de reposición ante ella misma dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación, y contra nueva denegación expresa, cabe el recurso contencioso administrativo, interpuesto en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la notificación.

10.-Los documentos en que se formalicen las licencias y sus posibles transmisiones serán expedidos por el Secretario de la Corporación.

11.-La licencia municipal se dará acompañada en su caso, de un ejemplar del proyecto técnico, visado en cada uno de sus documentos por la Corporación concesionaria.

Este ejemplar visado deberá obligatoriamente estar siempre en obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores debidamente autorizados por el Municipio ó por los entes competentes.

12.-Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

No podrán ser invocadas para excluir ó disminuir la responsabilidad civil ó penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

13.-Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación ó servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor ó empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivase del titular.

14.-Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo en que las mismas deban finalizarse. Dicho plazo será el que se refleja en el siguiente cuadro salvo que, por circunstancias especiales, el solicitante proponga otro destino.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA Y/O URBANIZADA.	NUMERO DE MESES
Viviendas unifamiliares Aisladas	0-100 m <sup>2</sup>	18 (1 ½ años)
	101-200 m <sup>2</sup>	24 (2 años)
	más de 200 m <sup>2</sup>	30 (2 ½ años)
Viviendas plurifamiliares y Aparcamientos.	0-500 m <sup>2</sup>	24 (2 años)
	501-1000 m <sup>2</sup>	30 (2 ½ años)
	1001-5000 m <sup>2</sup>	36 (3 años)
	más de 5000 m <sup>2</sup>	48 (4 años)
Edificios Públicos.	0-1000 m <sup>2</sup>	36 (3 años)
	1001-5000 m <sup>2</sup>	42 (3 ½ años)
	más de 5000 m <sup>2</sup>	54 (4 ½ años)
Edificios comerciales, Naves Industriales y Almacenes Agrícolas.	0-100 m <sup>2</sup>	18 (1 ½ años)
	101-1000 m <sup>2</sup>	24 (2 años)
	1001-5000 m <sup>2</sup>	36 (3 años)
Urbanizaciones y Jardines.	0-500 m <sup>2</sup>	3
	500-5000 m <sup>2</sup>	6 (1/2 año)
	más de 5000 m <sup>2</sup>	24 (2 años)

El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la iniciación efectiva de éstas que, salvo prórroga, deberá realizarse en el plazo de 6 meses contados desde la notificación al interesado.

15.-Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a que estuvieran subordinadas, y deberán de ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento ó sobrevinieran otras que, de haber existido a la razón, habrían justificado la negación y podrán serlo cuando se adopten nuevos criterios de apreciación.

Podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas al ser y estado primitivo cuando resultaren otorgadas erróneamente.

La revocación fundada en la adopción de nuevos criterios de apreciación y la anulación por la causa señalada en el párrafo anterior comportarán el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaran.

16.-La procedencia de indemnizaciones por causa de anulación de una licencia en vía administrativa ó contenciosa administrativa se determinará conforme a las normas que regulan con carácter general, la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existiere dolor, culpa ó negligencia graves imputables al perjuicio.

#### Artículo 7: Parcelaciones y Reparcelaciones Urbanas

1. Las solicitudes de licencia de parcelación o reparcelación, reguladas en la Sección Tercera del Capítulo II del Texto Refundido 1/1.992 y por el presente P.G.O.U., se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de tres ejemplares, de proyecto.

2. Dichas solicitudes irán firmadas por el propietario o copropietarios de los terrenos, quienes acreditarán bajo su responsabilidad las servidumbres y demás cargas que graven las fincas primitivas. Los proyectos, además, irán suscritos por facultativos competentes.

3. Las licencias de parcelación se otorgarán por el Ayuntamiento, una vez sometidas a información pública por un mes con citación personal de los interesados y aprobadas éstas.

#### Artículo 8: Licencias de obras de nueva planta: Ampliación o reforma

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, no se

concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente.

2. Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que el terreno donde se pretende edificar esté emplazado en suelo urbano y tenga la calificación de solar conforme a los requisitos establecidos por la Ley 6/1994 de 15 de noviembre (L.R.A.U.) y lo permitido en este P.G.O.U. La documentación a aportar será la siguiente.

a) Instancia solicitando la licencia.

b) Dos ejemplares del cuestionario de Estadístico.

c) Proyecto técnico suscrito por profesional habilitado. El número de ejemplares a presentar será el de dos, pero cuando se trate de viviendas de Protección Oficial calificadas provisionalmente, podrá presentarse uno menos, y cuando la obra a realizar esté en la zona de influencia de carreteras del Estado, se presentará uno más.

d) Proyectos de nueva planta.

Documentos propios: En la presentación de proyectos deberá figurar, además de la documentación mínima exigida en cada momento por el Colegio Oficial de Arquitectos, un plano de situación a escala 1:2.000 ó 1:5.000, según el caso, copia del plano oficial, un plano topográfico del solar debidamente acotado a escala adecuada, con la situación exacta de las edificaciones existentes, si las hubiere, de las que se proyecten y de la alineación establecida por el Ayuntamiento, y una sección o secciones donde puedan apreciarse debidamente los criterios de rasantes aplicados para el cumplimiento de las normas de altura y volumen.

En los casos de proyecto de conjuntos de edificios exentos deberá presentarse, junto con el proyecto de urbanización de los espacios libres. Escritura de la propiedad, con copia simple autorizada por el Notario de la Escritura de propiedad de los terrenos.

Los proyectos irán visados por la Demarcación del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en Alicante. Esta exigencia se extiende a los Croquis y Anteproyectos.

Se deberá incluir resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.

En la instancia constará compromiso y encargo de dirección de obra, con datos de Arquitecto Superior y

Aparejador o Arquitecto Técnico, que deberán hacerse cargo de la dirección facultativa de la obra.

3. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a uso que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presumen pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuantos determinan el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 26 de marzo de 1.990 y disposiciones contenidas en este P.G.O.U. relativas a tales extremos y deberán presentar la documentación que se exige en la Orden de la Consellería de Gobernación de 7 de julio de 1.983.

4. Una vez presentados los documentos preceptivos, se pasarán a informe de la Intervención de fondo, para el señalamiento de los derechos o tasas que establecen para el tipo de licencia de que se traten en la Ordenación Fiscal correspondiente y a los Servicios Técnicos para que emita informe en el sentido de si la licencia solicitada se ajusta al planeamiento vigente.

5. Tras estos informes el expediente, lo resolverá en definitiva la Comisión de Gobierno, de cuyo acuerdo se dará traslado íntegro al peticionario, con los recursos que en su caso procedieran.

#### **Artículo 9: Obras Menores**

Responden a esta denominación aquellas obras que no suponen modificaciones estructurales de los edificios, o en el caso de reparaciones externas, lo son de poca importancia.

1. Estas obras comprenden:

a) Blanqueo de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamios.

b) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

c) Reparación y sustitución de solados.

d) Obras en cuarto de baños con colocación o cambio de aparatos sanitarios.

e) Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.

f) Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.

g) Cualquier obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.

2. Una vez presentada la solicitud de licencia acompañada de sucinta memoria de la obra a realizar y su cuantía aproximada, pasará a intervención de Fondos y a

los Servicios Técnicos, resolviendo la Alcaldía-Presidencia.

3. Dicha solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación a escala 1:2.000 ó 1:5.000 según el caso referido al planeamiento vigente, así como el croquis a que hubiera lugar para mejor comprensión y justificación de las obras a realizar.

4. Estas obras no precisan necesariamente, la intervención de Arquitecto y Aparejador, estando a lo dispuesto en cada caso por los reglamentos de los Colegios Profesionales.

#### **Artículo 10: Movimiento de tierras**

Documentación:

1. Las obras de explanaciones, desmontes o relleno, se solicitarán acompañando planos a escala mínima de 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando la edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras. También se presentará plano de situación a 1:1.000 ó 1:5.000 así como memorias donde se diga las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

2. En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a la aguas.

3. Será indispensable acompañar la cédula urbanística de las parcelas o fincas afectadas por esas obras.

#### **Artículo 11: Obras de alineaciones y rasantes**

1. La solicitud expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o edificación. Deberá acompañarse plano de situación a escala 1:2.000 ó 1:5.000, expedido oficialmente por el Ayuntamiento, en el que se situará el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acotará exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas y llano acotado del solar a escala 1:200. En el caso especial que así se requiera, se podrán exigir perfiles

acotados del terreno para estudiar los desniveles con las calles o servicios urbanos.

2. Los documentos antes citados habrán de ir suscritos por técnicos competentes.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuarse el pago de los derechos correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo sobre el terreno, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico, sin cuyo requisito no se tramitará la fijación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia. De estas actuaciones se levantará el acta oportuna a la que se unirá el correspondiente plano que firmará por triplicado ejemplar el técnico municipal, la propiedad y el solicitante.

#### **Artículo 12: Obras de Tramitación abreviada**

Las solicitudes de licencia de obras menores o de especiales características podrán ser objeto de tramitación abreviada.

Cada instancia acompañará memoria, presupuesto y croquis de la obra a realizar por duplicado ejemplar, debiendo de tener dirección técnica competente en los casos citados en este art. 12 de los apartados a) y f) y teniéndose que aportar además un plano a escala 1:2.000 ó 1:5.000 expedido por el Ayuntamiento, para el caso del apartado c).

Las licencias que se otorguen para marquesinas, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas y luminosos, tendrán carácter temporal con vigencia de dos años, considerándose renovados por períodos anuales, salvo que el Ayuntamiento manifieste lo contrario.

Recibido el expediente, se informará por la intervención de Fondos y por los Servicios Técnicos pasando a resolver la Comisión de Gobierno en la primera sesión que se celebre.

Las solicitudes que pueden ser objeto de esta tramitación se ordenan para mejor comprensión según el grado de intervención técnica que precisen:

a) Con intervención técnica de Arquitecto Superior y Aparejador:

- Reconstrucción de forjados de más de 50 m<sup>2</sup>.
- Demolición de grandes edificios.
- Piscinas o aljibes de más de 100 m<sup>3</sup>.



- Panteones.
- Anuncios de gran importancia.
- Apertura de huecos en fachada.
- Ampliaciones que alteren la configuración arquitectónica del edificio.

b) Con intervención técnica de Aparejador o Arquitecto Técnico:

- Refuerzos de muros y cimentación.
- Refuerzo de cubiertas.
- Reconstrucción de escaleras.
- Aperturas de huecos de muros interiores con apeo de los mismos y sustitución de los cargadores.
- Reconstrucción de forjados hasta 50 m<sup>2</sup>.
- Cobertizo de obras y casetas provisionales de información.
- Piscinas o aljibes hasta 100 m<sup>3</sup>.
- Muros de contención.
- Demolición de pequeños edificios y vaciados de terrenos.
- Marquesinas.
- Escaparates.
- Pozos negros y fosas asépticas.
- Ampliaciones que no alteren la configuración arquitectónica.

c) Sin intervención técnica:

- Guarnecidos y pinturas interiores.
- Escayolas.
- Arreglos de goteras y humedad.
- Cambio de bastidores y huecos interiores.
- Construcción de vallas y cercas provisionales.
- Construcción de cocinas, baños y mostradores.
- Demolición y construcción de tabiques.
- Toldos y anuncios de poco interés.

En todos los casos no previstos, el Arquitecto Municipal determinará la documentación o intervención técnica que sea precisa, con arreglo a lo dispuesto en los reglamentos vigentes de los Colegios Profesionales respectivos.

#### **Artículo 13: Vaciados**

1.- Para solicitar licencias de obras de vaciados en suelo clasificado como urbano, la parcela deberá tener la condición de solar, de acuerdo con lo previsto por la normativa urbanística.

2.- Cuando se trate de extraer áridos o tierras en suelo no urbanizable, deberá obtenerse declaración favorable

de su impacto ambiental y la autorización prevista por la legislación de actividades calificadas, así como compromiso de realizar, cuando cese la explotación, los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza que se estimen precisos, con la prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine reglamentariamente.

#### **Artículo 14: Derribos**

1.- Antes de proceder al derribo de un edificio, se solicitará licencia municipal, a la que habrá de acompañarse los siguientes documentos:

a) Plano de situación del edificio a escala 1/2.000 referido al planeamiento vigente acotando las distancias a las esquinas del frente de manzana donde se ubiquen o cualquier otra referencia para establecer con exactitud la localización del inmueble.

b) Dos ejemplares completos del proyecto de derribo, compuesto de Memoria, Pliego de Condiciones, Planos, Mediciones y Presupuesto.

2.- Todos los documentos deberán ir visados por los Colegios Oficiales correspondientes.

3.- Se procurará en todo momento no lesionar las fincas vecinas, a cuyo efecto se dejarán los correspondientes pilares de medianerías o contrafuertes y se serrarán las vigas o viguetas de entramados, etc.

4.- Se colocará una pantalla o cerca en la parte recayente a la vía pública, para impedir molestias o peligro para los peatones. En caso de invasión de la misma, se solicitará autorización previa municipal, abonando las tasas correspondientes a la ocupación de la vía pública de que se trate.

5.- La retirada de escombros será inmediata, sin poder depositarse en la vía pública, debiendo hacerlo en puntos autorizados previa autorización, o en los vertederos que señale el Ayuntamiento.

6.- Al efectuarse las operaciones de carga y descarga, se protegerán las aceras y bordillos con tablones, zampeado de madera o planchas metálicas.

#### **Artículo 15: Apeos**

En la solicitud de licencia para realizar apeos, se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo. Sólo se concederán licencias para apeos en aquellos

casos donde se trate de sostener provisionalmente un muro, un edificio o un terreno para evitar su caída.

#### **Artículo 16: Actos posteriores a la licencia**

a) Comunicación de la iniciación de la obra, por escrito, por parte del propietario, o en su defecto, del responsable de la misma.

b) Antes de solicitar la cédula de habitabilidad deberá comunicarse al ayuntamiento por la propiedad del término de la obra, con plazo no superior a un mes de la fecha de certificado de final de obra, emitido por el Técnico responsable de la misma.

#### **SECCION CUARTA: TRAMITACION PLANES Y PROYECTOS DE URBANIZACION**

#### **Artículo 17: Normas Generales**

Sin perjuicio de las especialidades que presenten la tramitación singular de los diferentes planes y proyectos que serán consignados en sus artículos correspondientes, se establecen en este artículo con carácter general las normas procedimentales de tramitación que serán de obligada observancia.

##### a) Competencia para la formación de planeamiento

1. La formulación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planos Especiales, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos y Estudios de Detalle, podrá ser municipal ó particular. No se podrán formular Planes Parciales más que sobre suelo calificado como urbanizable. En el caso de formulación por iniciativa privada se deberán de incluir los programas de edificación, de acuerdo a la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

##### b) Plazos

En los Programas de Actuación, presentados por los urbanizadores de cada zona, se podrán señalar los plazos para la formación de Actuaciones Integradas o Aisladas que desarrollen el planeamiento de acuerdo a lo establecido a tal fin en la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

##### c) Tramitación y aprobación

Se estará a lo dispuesto con carácter general por la R.D. 1/1.992 sobre T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana y el Reglamento de Planeamiento (R.D.

2159/1978 de 23 de junio) y Tabla de vigencias (R.D. 304/1993 de 26 febrero) y a lo contenido en este P.G.O.U.

##### d) Iniciativa y colaboración

Se estará a lo dispuesto en la legislación específica en el punto anterior (L.S. 1/1992, L.R.A.U., R.P. y Tabla de vigencias).

En el caso de promoción privada para desarrollo de Programas o Planes la concesión de cualquier licencia en el territorio por él contemplado, estará condicionada al otorgamiento previo, mediante escritura pública de las áreas verdes, espacios libres, viales y servicios al Ayuntamiento, así como de aquellas superficies que fuesen de obligatoria cesión por disponerlo así éste, en el acto de su aprobación, y todo esto con independencia de las condiciones que se establezcan referentes al mantenimiento de las zonas verdes, servicios ó cualesquiera otros.

##### e) Visado urbanístico

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias precisarán, además de la obligatoria suscripción por técnico competente la necesidad del visado colegial, este último, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 242º, 7 de la Ley del Suelo 1/1.992, solo podrá concederse de acuerdo con dicho texto legal.

A tal fin los organismos competentes para la concesión de licencias, quedan obligados a facilitar, a los Colegios que tengan encomendado el visado de los proyectos técnicos para la obtención de licencias, los Planes, Proyectos, Catálogos, etc., para que estos puedan otorgar ó no el visado en consecuencia a dicho planeamiento, y esto lo habrán de hacer, a las costas del Colegio que lo demande y en el plazo de un mes a partir de la solicitud oportuna por parte de éstos.

Los Colegios referidos habrán de conceder ó denegar el visado en plazo de un mes, y si carecieran de información la solicitarán en el plazo de siete días, deteniéndose el procedimiento hasta la recepción de ésta, y en caso de demora denunciarán ésta a la Comisión Territorial se Urbanismo pudiendo denegar el visado urbanístico propiamente dicho pasado el plazo antes dicho, por éste motivo.

En caso de que para la obtención de licencias fuese preciso presentar algún tipo de compromiso y/o certificación, estas deberán de presentarse así mismo para el visado del proyecto respectivo.

#### **Artículo 18: Planes Parciales y Planes de Reforma Interior**

a) Los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior tienen por objeto específico el desarrollo mediante la ordenación detallada de una parte, o, en su caso, de la totalidad, del suelo clasificado como Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada.

b) Los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana y a lo contenido en éste P.G.O.U.

c) La estructura urbana que prevean los Planes Parciales vendrá definida por los siguientes elementos:

- Sistema viario y estacionamientos.
- Zonificación.
- Organización y servicios.

El tratamiento de cada uno de ellos se hará de acuerdo con las siguientes regulaciones:

#### 1.-Sistema viario y estacionamientos.

Se trazarán las diferentes vías de circulación estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal señalada en el P.G.O.U., y resaltando los siguientes aspectos:

- Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada.

- Separación, en lo posible, de las corrientes principales de circulación de vehículos y peatonales.

- Disponer los aparcamientos necesarios según el carácter de la zona.

A estos efectos será de aplicación lo dispuesto en las Normas de Urbanización de este P.G.O.U.

#### 2.-Zonificación

En el plazo de zonificación del Plan Parcial se delimitarán expresamente las superficies destinadas a cada uno de los fines siguientes:

- I. Superficie para área verde o espacio libre público.
- II. Superficie para edificación privada.
- III. Superficie para edificación pública, privada o no.
- IV. Superficie total de viales y aparcamientos.

Las regulaciones relativas a cada una de éstas superficies serán las siguientes:

#### 2.1.-Áreas verdes o espacios libre públicos

No se podrán dedicar a otros usos que los específicos de recreo, deportivos al aire libre y esparcimiento de la población.

Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a la zona a que sirven. No se computarán como tales los que se encuentren en terrenos de máximo pendiente superior al 50%. Sus dimensiones, para parques de barrio serán preferentemente pequeñas, siempre que su superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup> y puede inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro.

No se computarán como reserva, independientemente de su destino, las playas, las zonas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras 51/1.974, las zonas de protección de ferrocarriles, la zona marítimo terrestre propiamente dicha, lagos, embalses, etc.

Si computarán como reserva las zonas destinadas a espacio libre de uso público que se dispongan, según lo estipulado en las Normas de Protección, en colindancia con la zona marítimo-terrestre y en los márgenes de ríos, lagos, embalses, etc.

El Plan podrá permitir la edificación en éstas zonas, exclusivamente para usos o dotaciones correspondientes al carácter de ellas, estando, en todo caso, limitada la ocupación al 1% de la superficie total del área verde o pública.

#### 2.1.-Superficies Edificables

Son las áreas destinadas a la localización de la edificación y estarán sujetas a unas condiciones de aprovechamiento que vendrán definidas por los siguientes factores:

- Tipo de edificación.
- Parcela mínima.
- Máxima ocupación.
- Altura máxima y/o mínima.
- Edificación máxima o edificabilidad máxima.
- Uso de la edificación.

En todo Plan Parcial deberán de establecerse regulaciones relativas a éstos factores, en función de los

máximos aprovechamientos que fije este P.G.O.U. para cada caso y de las siguientes determinaciones:

- Tipo de edificación: Para cada manzana o área edificable deberá fijarse uno o más tipos de edificación de entre los definidos en las Normas de edificación.

Podrán asignarse tipos distintos cuando se justifique por las conveniencias del Plan y se incluya en el mismo la ordenación de volúmenes correspondiente.

- Parcela mínima: No podrá ser inferior a la fijada en las Normas de este Plan para el tipo de edificación correspondiente.

- Ocupación: No podrá ser superior a la fijada en las Normas de este Plan para el tipo de edificación correspondiente.

- Altura máxima: El Plan deberá de fijar las alturas de la edificación para cada manzana según los criterios de este P.G.O.U. para cada zona.

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la superficie total de la unidad de ejecución, zona o sector por el coeficiente de edificabilidad que tenga asignado para ellos este P.G.O.U. Cuando el Plan contemple varias zonas o sectores con distintos coeficientes se multiplicará la superficie de cada una por el coeficiente respectivo y las edificabilidades se repartirán separadamente en cada una de las zonas o sectores. En cada una, la edificabilidad se repartirá entre las distintas manzanas o áreas edificables, determinando el coeficiente (neto) de edificabilidad resultante para aplicar a cada manzana o unidad en que se dividan las superficies edificables.

- Uso de la edificación: En general, los usos permitidas en las superficies edificables se ajustarán a lo siguiente:

a.-La edificación privada, la cual se dedicará al/los uso/s básico/s asignado/s a la zona por este P.G.O.U., con las limitaciones y tolerancias que se establezcan en cada zona.

Igualmente se destinarán a localizar los servicios complementarios que ordinariamente son objeto de promoción privada: espectáculos, comercios, oficinas, etc.

b.-La edificación pública, en la que se localizarán aquellos centros culturales y docentes públicos y privados y los templos, centros asistenciales y sanitarios y demás

servicios de interés público y social que prevé el anexo del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1973 de 23 de junio) y Tabla de Vigencias (R.D. 304/1993 de 26 de febrero).

En la programación de gastos servicios podrán tomarse en cuenta la posibilidad de cubrir parte de las necesidades con servicios ya existentes, siempre que se demuestre que sus características de estado, localización y capacidad de las instalaciones lo permitan, y que su calificación, a resultas del Plan no es la de edificio fuera de ordenación.

Sin perjuicio de las reservas de terreno para edificación pública reguladas más arriba, en tanto no fijen reglamentariamente las cuotas para reserva de terrenos estipuladas, el porcentaje máximo de superficie destinada a edificación privada, tal y como se derive ésta más arriba, no podrá sobrepasar el 70% del total del territorio planeado.

### 3.-Organización y servicios

Se trazarán los esquemas de los servicios que prevea el Plan -como mínimo: abastecimiento de agua, alcantarillado o evacuación de aguas residuales, alumbrado de los espacios públicos, vías, jardines, etc., red de telefonía y distribución de energía eléctrica, con arreglo a los requisitos que han de satisfacer éstos según las Ordenanzas de Urbanización de este Plan.

Los Planes Parciales comprenderán los Planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente. Se deberá presentar inexcusablemente un plano de parcelación el cual tendrá carácter vinculante para las zonas libres, viales y áreas destinadas a la edificación pública, admitiéndose el carácter indicativo para las zonas homogéneas destinadas a la edificación privada, hasta la aprobación del correspondiente programa que incluya el proyecto de urbanización.

### Artículo 19: Estudio de Detalle

a) Se estará a lo dispuesto en el art. 26 de la Ley 6/1994 de 18 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

b) Tendrán por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan, sin alterar el aprovechamiento, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

c) En los estudios de detalle el establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a los viales de la red definida en el Plan y no podrá reducir su anchura, ni podrán contener determinaciones propias de Plan Parcial o de P.G.O.U., en todo caso se estará a lo dispuesto en el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1.978 de 23 de junio) y tabla que vigencias.

#### **Artículo 20: Proyectos de Urbanización**

##### a) Aplicación

Estas Ordenanzas de Urbanización serán de obligatoria observancia para la redacción de Planes Parciales, Plan de Reforma Interior o proyectos de Urbanización o los correspondientes programas y alternativas técnicas para el desarrollo de las distintas unidades de ejecución que constituyen este Plan. En el caso de que el Proyecto de Urbanización actúe sobre terrenos calificados como urbano, por este Plan General para consolidación o mejora de las infraestructuras existentes, las Ordenanzas referidas a la red viaria se aplicarán con carácter indicativo.

##### b) Red viaria

Los elementos que comprenderán el sistema viario podrá ser:

1.-Calzadas y sus elementos complementarios, isletas, arcenes, etc., su destino fundamental es servir al tráfico rodado.

2.-Aceras, elementos contiguos a las calzadas cuyo destino fundamental es complementar éstas para formar vías sirviendo de cauce al paso de personas.

3.-Aparcamientos.

4.-Sendas o vías peatonales, caminos cuyo uso fundamental es el de cauce de tráfico peatonal.

5.-En todo caso quedará prohibido incorporar las carreteras del Estado, Provincia o Municipio a las urbanizaciones privadas.

##### c) Tipos de vías

El diseño de las vías se justificará en función del tráfico que han de soportar.

1.-Clasificación:

a. Vías de penetración e vial interurbano.

b. Vías urbanas: b-1 Vías principales ó colectoras.  
b-2 Vías secundarias.

2.-Las vías de penetración son carreteras, que conectan el territorio planeado con la red de carreteras estatales provinciales ó municipales, con otros territorios ya planeados y urbanizados. Su anchura total será, como mínimo, de 12 m. Se compondrán de una calzada de 7 m. y dos arcenes de 2,50 m. cada uno.

En los tramos en que ésta discurra fuera del suelo urbano le serán de aplicación las Normas de Protección de Carreteras.

3.-Las vías urbanas constituyen el sistema viario, generalmente mixto, tráfico rodado o peatonal, interior del territorio planeado. Este sistema deberá de presentar una estructura jerarquizada, con funciones perfectamente definidas para cada tipo de vía, de orden a la reparación de los distintos tipos de tráfico, según su destino ó propósitos, serán:

a. Vías colectoras.-Constituyen la prolongación a través del territorio planeado de las vías de acceso, conduciendo el tráfico a los principales centros de atracción y enlazando los sectores de distinto carácter.

b. Vías secundarias.-Distribuyen el tráfico a través de los sectores del mismo carácter, y desde ello se da acceso a los diferentes solares y/o parcelas.

Las vías colectoras tendrán una anchura mínima de 18 m. a se compondrán de una calzada de 12 m. de anchura, dos aceras laterales de 2,50 m. de anchura y dos zonas verdes de 1,00 m. Por conveniencias de planeamiento se podrán disminuir el ancho de una, hasta 1,25 m. acumulado sobre la otra el ancho que se disminuye. En cualquier caso, la suma mínima total de la anchura de las dos aceras será de 5,00 m.

Estas compensaciones se harán por tramos entre cruces con otras vías ó sendas.

Sin embargo, se podrán prever una pista para ciclistas, situada entre calzadas y acera y, en éste caso las aceras podrán ser de 1,25 m. cada una, sin perjuicio de la anchura total de la vía y de la calzada.

Las vías secundarias, tendrán una anchura mínima de 12,00 m. y se compondrán de una calzada de 9 m. y dos aceras laterales de 1,50 m. Se podrán remodelar los anchos de las aceras según el caso anterior, siendo el ancho mínimo de 1,00 m.

Las sendas para peatones deben de planearse de forma que éstas queden separadas del tráfico de vehículos. El

ancho, mínimo de estas vías será de 2,50 m. En su trazado debe buscarse siempre una adecuada composición estética, conjugando alineaciones, plazoletas, escalonados o zonas verdes.

Dentro de la denominación de "vía peatonal" podrán considerarse las vías sin tráfico rodado, reservadas a peatones, en un sector comercial, paseo marítimo y casos análogos.

d) Firmes y pavimentos

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad y naturaleza del tráfico que ha de soportar.
- La naturaleza del terreno de cimentación.
- Las condiciones climáticas de la zona.
- Los recursos disponibles de la zona de emplazamiento.

A tales efectos debe exigirse como mínimo el doble de tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo del aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos. Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzada, pistas de ciclistas, arcenes, aparcamientos. En todo caso deberá justificarse el tipo de espesor del firme adoptado, de acuerdo a la Instrucción de carreteras en vigor.

Las aceras siempre deben de situarse a desnivel de las calzadas, salvándose las correspondientes barreras arquitectónicas.

e) Aparcamientos

1.-Cualquiera que sea el uso de la zona el número de aparcamientos que han de preverse será de 1 plaza por cada 105 m<sup>2</sup> construidos. Estos aparcamientos tendrán carácter público.

2.-Los aparcamientos públicos se colocarán al margen de las calzadas de circulación, sin fue en ningún caso se puedan utilizar éstas ó los arcenes como espacios de aparcamiento, aunque si de maniobra, sólo en las vías secundarias.

Los aparcamientos privados se colocarán en el interior de las parcelas, ó bien bandas de aparcamiento contiguas a las calzadas. En éste caso pueden conjuntarse con los públicos.

3.-El tamaño de las celdillas de aparcamientos para automóviles será de 5,00\*2,50 m. como mínimo. Para otro tipo de vehículos se justificarán sus dimensiones.

f) Abastecimiento de agua

El suministro podrá ser autónomo para el Núcleo con captación propia ó derivarse de una red establecida para una zona más amplia, en la que se encuentra comprendido.

En primer caso, deberá justificarse la posibilidad de suministro del caudal necesario mediante la adjudicación de documento, expedido por organismo oficial, que acredite la realización de aforos en época de estiaje y vos resultados obtenidos. También deberá acreditarse, en caso de ser privadas las aguas a utilizar, la cesión en perpetuidad por sus propietarios ó concesionarios ó si se está en el caso de proceder a su expropiación, y si se trata de aguas públicas la conexión administrativa para su explotación.

En el segundo caso, habrán de tenerse en cuenta además de las disposiciones vigentes en la materia y de las contenidas en estas Ordenanzas, las que imponga la Compañía Suministradora. Será condición indispensable el compromiso de dicha compañía a suministrar el caudal necesario y su continuidad acreditado en documento adecuado, que se adjuntará.

1.-Dotaciones: La dotación total mínima por habitante y día será 250 litros para usos residenciales. Para usos industriales, deportivos, etc., se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

2.-Calidad: En el Plan de Ordenación se deberán incluir necesariamente un certificado pericial, expedido por órgano oficial sobre la potabilidad y pureza de las aguas que se tratan de utilizar. Los análisis se ajustarán a las exigencias establecidas en el Real Decreto de 17 de Septiembre de 1.920. Si no fuera posible económicamente, la previsión de agua con el grado de potabilidad que tal disposición establece, podrá proponerse el empleo de otros de superior grado de mineralización siempre que quede dentro de los márgenes tolerados por otra normativa de suficientes garantías. En cualquier caso, el análisis bacteriológico no acusará el contenido de gérmenes patógenos. Cuando las aguas disponibles no reúnan las condiciones mínimas exigidas de potabilidad deberá preverse su depuración y corrección hasta alcanzar las condiciones mínimas exigidas por el Real Decreto. Se especificará el tipo y características de la estación depuradora prevista, cuyo proyecto completo deberá de adjuntarse al de urbanización.

No obstante, y por escasez de recursos, podrá utilizarse agua de inferior calidad para servicios, estableciendo en tal caso dos redes independientes.

Las zonas envolventes de las captaciones serán sometidas a una Reglamentación tendente a la protección del agua contra la contaminación.

3.-Depósitos: La capacidad mínima de almacenamiento del depósito, ó depósitos, reguladores serán de un día de consumo, sin coeficiente de depreciación o simultaneidad.

En caso de depósito único, éste deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones para limpieza.

Si no existiera cota suficiente para alimentar a todo el Núcleo con la presión necesaria se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría del regulador enterrado, ó bien de un grupo hidroneumático, solución aconsejable en pequeñas poblaciones.

4.-Agrupación de núcleos: En caso de promoción coincidente en el tiempo de dos ó más Núcleos en una misma zona, se procurará agrupar a las entidades gestoras con el fin de conseguir que éstas agrupaciones proyecten, construyan y exploten en común abastecimientos de agua colectivos, a fin de conseguir una mayor economía en la ejecución y explotación posterior.

#### g) Red de distribución de agua

1.-Arteria general de suministro a la red: La arteria general de enlace de los depósitos con la red debe preverse con la capacidad necesaria para el caudal instantáneo de máximo consumo. Se considera que el máximo consumo es cuatro veces el medio.

2.-Características generales de la red: La forma de la red se adecuará a la estructura del Núcleo, procurando adoptar el sistema articulado.

Se supondrá, a efectos de cálculo de diámetros, un consumo instantáneo máximo de 4 veces el medio.

Se tendrá en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para las zonas verdes y deportivas, piscinas públicas, edificios singulares centros cívicos, etc., así como las correspondientes bocas de riego e incendio, a razón de 5 litros/segundo por unidad y considerando únicamente tres en funcionamiento simultáneo.

El diámetro mínimo admisible en la red general será de 80 mm. las tuberías se situarán bajo las zonas verdes ó aceras. Se preverán puntos de toma para todas las parcelas

de forma que no sea precisa romper el firme de las calzadas ni aceras, para efectuar las acometidas.

#### h) Saneamiento

Se refiere esta Norma a las condiciones que las han de cumplir, instalaciones para la evacuación de las aguas residuales, negras y fluviales, así como su depuración y vertido.

1.-Red general: Se recomienda el empleo, con carácter preferente, del sistema separativo, mediante la construcción de redes independientes para aguas negras y pluviales, lo que facilitará la depuración de aquellas y mejorará su régimen hidráulico, a más de conseguir un superior nivel de salubridad ambiental al aislar la red de aguas negras del exterior.

El sistema unitario podrá ser aconsejable cuando no se requiera una depuración biológica completa, como puede ser el vertido a colector existente ó al mar mediante emisario submarino.

En casos especiales, en los que la conexión del núcleo, su topografía y el régimen local de lluvias lo permiten, podrá realizarse exclusivamente una red subterránea úrica para aguas negras, evacuando las pluviales por la superficie, mediante la previsión de cunetas y pasos bajos calzada, así como tramos enterrados de reducida longitud cuando sea preciso.

La situación favorable para una solución de éste tipo se presentará cuando la superficie total del Núcleo se pueda dividir en cuencas parciales independientes entre sí, pudiendo diversificar los puntos de desagüe pluviales. No es recomendable que el tamaño de cada cuenca parcial sobrepase 10 Ha.

La red de aguas negras se calculará para caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 160 litros por segundo, y el caudal instantáneo cuatro veces al medio.

Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida (que en actuaciones de tipo medio puede estimarse en 20 minutos), y se considerará la media de los máximos aguaceros de esa duración ocurridos en períodos de dos años en la localidad de que se trata.

Se considerarán no solo las aguas recogidas por el propio Núcleo, sino también las de aportación exterior al mismo, provenientes de vaguadas naturales pudiendo establecerse defensas y cauces artificiales que desvíen del Núcleo esas aportaciones exteriores.

El trazado se situará bajo aceras y zonas verdes o calzadas.

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios alineaciones y entronques de ramales y como máximo a 60 m. entre sí en alineaciones rectas.

La profundidad mínima de la arista inferior de conducta será de 1,50 m., pudiendo autorizarse la instalación en una misma zanja de la red de distribución de agua potable, debiendo en éste caso situarse por encima de la de alcantarillado y la separación libre entre ambas no podrá ser inferior a 0,30 m.

Los conductos serán de sección circular hasta 60 cm. de diámetro; los de sección superior serán ovoides.

Se preverán las acometidas a parcelas anticipando su ejecución a la del firme de la calzada.

Se instalarán cámaras de descarga periódicas en cabeceras de alcantarillado de aguas negras. Los cálculos se realizarán mediante aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, con velocidades de circulación correspondientes entre 0,50 y 3,50 a sección llena.

2.-Depuración y vertidos: El vertido podrá realizarse a un colector, existente a cauce público una vez depuradas las aguas.

En las zonas residenciales extensivas no situadas en Suelo Urbano, se autoriza el empleo de sistemas individuales de depuración y vertido, exclusivamente para viviendas unifamiliares aisladas ó agrupaciones, de éstas, en una sola parcela de hasta 9 unidades, de acuerdo con la NTE/ISD del Ministerio de la vivienda. También podrá autorizarse este sistema para servir a edificaciones destinadas a otros usos, siempre dentro de zonas de vivienda extensiva y el caudal del afluente sea inferior al resultante de nueva vivienda.

En caso de vertido a un colector existente deberá de acreditarse documentalmente la posibilidad de vertido, mediante autorización expedida por el organismo competente, en el que se especifique el caudal máximo permitido.

En el caso de vertido a un cauce público, será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas negras, debiendo de incluirse entre los documentos del Plan la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y el anteproyecto ajustado a las condiciones de vertido y depuración que imponga el mismo.

En el caso de vertido al terreno, siempre previa depuración, habrá de acreditarse las condiciones de permeabilidad mediante informe geológico, suscrito por Técnico competente.

i) Suministro de energía eléctrica.

1.-Conexión y transporte: La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción cuando no cruce terrenos propios.

2.-Dotación: La dotación mínima por vivienda de 100 m<sup>2</sup> ó más será de 5 Kw. y para estudio ó local fe 100 m<sup>2</sup> ó fracción será de 3 Kw. Para usos industriales, deportivos, etc., se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

3.-Redes y centros de transformación: Las líneas de distribución tanto para alumbrado público, como para el uso doméstico, serán subterráneas.

Las casetas de transformación que no sean subterráneas deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económico con los estéticos en la elección de su emplazamiento.

4.-El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá de sujetarse a la normativa del Ministerio de Industria.

j) Alumbrado público

Los niveles de eliminación del sistema viario no serán inferiores a los siguientes:

Vía	Iluminación	Factor de uniformidad
Acceso o penetrac.	12 lux	0,40
Colectoras	8 lux	0,30
Secundarias	4 lux	0,25
Peatonales	2 lux	0,15

k) Limpieza

El problema de limpieza, recogida y eliminación de basuras, es de especial importancia en este tipo de



actuaciones sobre todo en las de tipo turístico, a efectos de su eficaz explotación.

1.-Recogida de basuras: El plan contendrá un estudio previo del parque de limpieza necesario en cuanto a medios mecánicos y dotación de personal, así como de los itinerarios de recogida domiciliar y programa de conservación de la limpieza de vías, parques públicos, playas, etc.

- El parque de limpieza deberá ajustarse al volumen de recogida prevista, pudiendo considerar en primera aproximación 700 gramos/día de basura por residente y 200 gramos/día por visitante que utilice zonas deportivas, etc.

- Se prohíbe vertido de basuras al alcantarillado, aunque sean trituradas.

2.-Eliminación de basuras: Se prohíbe el vertido simple en vertederos incontrolados.

El vertido controlado, en capas alternas de basura y tierra, se permitirá cuando se disponga de vertedero adecuado a más de 5 Km. de Núcleo y de la vía de acceso.

Es aconsejable la simple incineración, con las precauciones debidas en cuanto a evitar humos y olores, debiendo prever el horno adecuado y estudiar el emplazamiento conveniente en función de los vientos dominantes.

En Núcleos de población elevada puede ser aconsejable la incineración con aprovechamientos de energía, o el establecimiento de una planta de "compostage".

En el caso de agrupación de Núcleos deberá estudiarse la posibilidad de creación de un servicio común, siendo el Ayuntamiento el órgano al que compete, si lo estima viable, es imponer la asociación de los distintos promotores con estos fines.

3.-Cuando existe un servicio municipalizado de recogida de basuras podrá presentarse contrato con el Ayuntamiento o concesionario para la resolución de recogida, limpieza e eliminación de basuras.

1) Otros servicios.

En caso de preverse en el Plan servicios no regulados en estas Ordenanzas, como gas, teléfono, etc., deberán especificarse en el mismo las condiciones a que deberá de ajustarse los proyectos respectivos, que habrán de formar parte del de urbanización.

El proyecto de Urbanización deberá de ser redactado por titulados técnicos especialistas en cada una de las materias que lo integran, bajo la dirección y coordinación de un único titulado.

A este respecto habrá de tenerse en cuenta, especialmente la coordinación de los distintos servicios previendo el emplazamiento de ellos de forma que guarden las distancias mínimas establecidas por las distintas reglamentaciones, protegiendo adecuadamente los cruces bajo calzada, y situando los conductores a profundidades adecuadas para que dichos cruces no interfirieran entre sí, y con el firme proyectado.

m) Estudios económicos y financieros

Deberá de integrarse en todo planeamiento un estudio económico que evalúe el coste de las obras para su contratación.

## **CAPITULO II: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

### **SECCION PRIMERA: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN**

#### **Artículo 21: Disposiciones Generales**

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las edificaciones, así como la forma de medirlas y aplicarlas.

2. Las construcciones solo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en este P.G.O.U.

3. En los sectores, zonas o subzonas en que este P.G.O.U. fijen retranqueos subterráneos, podrán ocupar la faja de retranquen.

#### **Artículo 22: Medición de altura**

1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades, por el número de plantas y por distancia vertical o altura reguladora máxima por lo que habrán de respetarse ambos.

2. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, en la primera crujía de pilares o elemento estructural que da a fachada. En calles con pendiente se harán escalonamientos cada 20 metros de longitud de fachada.

3. En edificación aislada con parcelas a calles de distinta rasante, se escalonará la edificación en bandas de 10 m. de ancho máximo, ampliando la altura reguladora máxima en cada una, y sin producir ningún escalonamiento superior a 1,50 m.

4. En edificaciones de esquina la mayor altura que le corresponda se mantendrá sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor que la profundidad edificable establecida en este P.G.O.U. , siendo condición indispensable tratar como fachada los parámetros de las medianeras que queden al descubierto. En el caso de que la longitud de fachada sobrante fuera inferior a 3 metros, se podrá incorporar a la altura dominante.

5. Si la edificación tiene fachadas opuestas a calles de distinto ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente, hasta unas profundidades respectivas igual a la profundidad edificable establecida en estas Normas. Si bien no sobrepasará nunca el ángulo de 45° las alturas de la parte mayor medida desde la alineación de la menor.

6. La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella concurra.

7. Toda edificación por debajo de 1,50 m. sobre la rasante del terreno no computará a efectos de edificabilidad, ocupación y retranqueos. Esta altura, si el terreno esta en pendiente, se medirá en cada uno de los

perímetros y en tramos como máximo de 10 m. tal y como queda expresado en el croquis aclarativo.

8. Las edificaciones expresadas en el punto 7, cuando hayan de realizarse hasta los vallados en edificación aislada deberán cumplir también lo especificado para estos, de manera que cuando den a zonas comunes o viales, las construcciones hasta de 1,50 m. sobre la rasante del terreno, deberán retranquearse 1,50 m. del vallado pudiendo elevarse hasta la parte ciega de 1,00 m. sobre la rasante del vial o zona común y llegar hasta el vallado tal y como queda expresado en los croquis aclarativos.

#### **Artículo 23: Patios de parcela**

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del paso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación del mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

En los patios de parcela se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño en la Comunidad Valenciana, pudiéndose inscribir como mínimo en su interior un círculo de 3 m. de diámetro.

#### **Artículo 25: Alturas de plantas o pisos**

La altura de plantas estará comprendida dentro de los límites siguientes:

- Planta baja: 3,00 - 4,50 metros.
- Planta de piso: 2,75 - 3,50 metros.
- Planta sobre de piso: mínimo 2,50 metros.

#### **Artículo 24: Construcciones permitidas por encima de la altura**

1. Solo se permitirá construir por encima de esta altura torreones, comunicaciones verticales, lavaderos, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación y ocupando una superficie inferior al 25% de la construida en planta, pudiendo colocarse en fachada constituyendo un conjunto armónico con la misma forme de torreón, computándose dicha superficie a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad.

2. La altura de estas construcciones no podrán exceder en más de 3,40 m. de la altura reguladora máxima, ni la longitud de sus cerramientos en el sentido de la fachada exceder del 50% de la medida longitudinal de la misma.

3. Se prohíbe el uso de esta sobreplanta con destino a vivienda (ático) así como el de las entreplantas.

#### **Artículo 26: Profundidad edificable**

El fondo de edificación de las manzanas en el suelo urbano no excederá de dieciocho metros en plantas de piso, permitiéndose ocupar la totalidad del solar en planta baja, siempre que pueda inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro, en caso contrario, se considera edificable la totalidad de la manzana.

### Artículo 27: Voladizos

1. Sólo se autorizan voladizos sobre las alineaciones de las calles, si quedan a una distancia vertical mínima del acerado superior a 3,60 metros en el punto más bajo del mismo, y habiendo quedado el saliente reemitido a 0,20 m. como mínimo de la línea de bordillo, respetando en todo caso el arbolado si lo hubiere.

2. Se distinguen dos clases de voladizos:

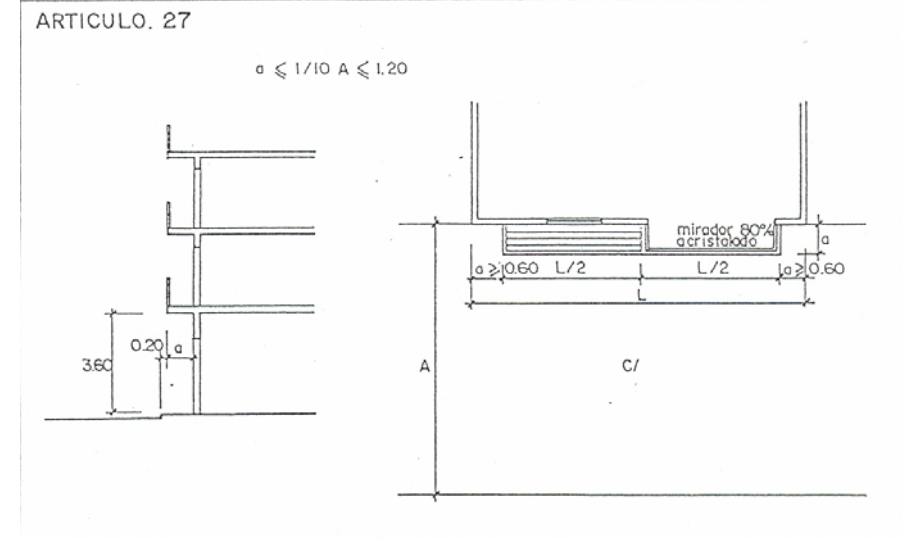
a) Vuelos cerrados: son aquellos que están cerrados lateral y frontalmente.

b) Vuelos abiertos: en este tipo de vuelos se distinguen terrazas y balcones. Terrazas son aquellos que no están cerrados en su totalidad y balcones son los que no presentan ningún cerramiento lateral o frontal.

3. Condiciones a que han de atenerse los voladizos:

a) Vuelos cerrados: Se permitirán únicamente los miradores tradicionales, que habrán de estar acristalados en un 80% de su superficie y en todo su perímetro. El saliente de la línea de fachada no será mayor del 10% del ancho de la calles y, como máximo, de 1,20 m., y deberán retirarse de las medianerías contiguas una vez la dimensión del voladizo saliente y como mínimo, 0,6 metros. En ningún caso los vuelos cerrados superarán el 50% de la longitud de la fachada.

b) Vuelos abiertos (balcones o terrazas): podrán superar el 50% de la longitud de la fachada y el saliente máximo no será mayor del 10% del ancho de la calle y, como máximo, 1,20 m. Se deberán retirar de las medianerías contiguas una vez la dimensión del vuelo y como mínimo 0,60 m.



### Artículo 28: Vallados

Las vallas de cerramiento de las parcelas en edificación aislada serán de una altura máxima de 2,30 m. efectuándose sobre la alineación aprobada. Dicho cerramiento podrá ser ciego hasta una altura máxima de 1,50 m. debiendo ser el resto de seto vivo, celosías u otro material diáfano, entendiéndose como diáfano una mayor proporción de zona hueca que de parte ciega.

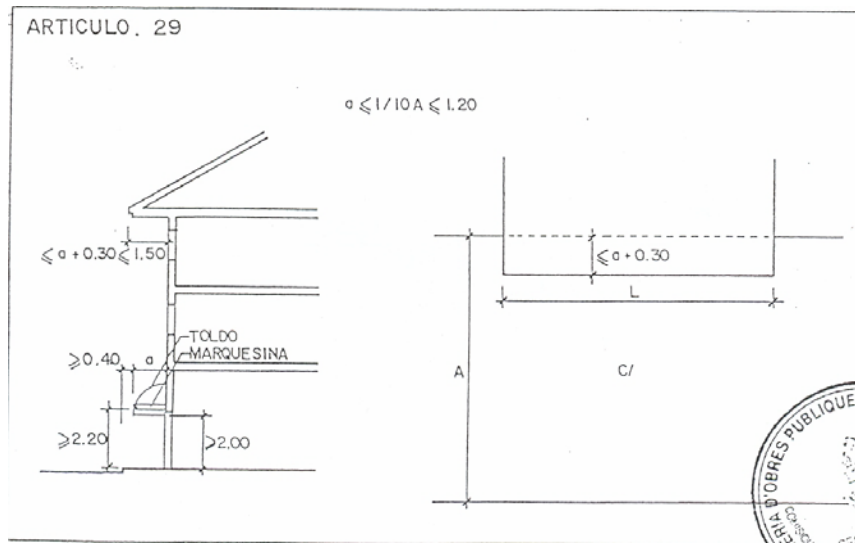
### Artículo 29: Otras condiciones

1. Cornisas y aleros: Se permitirán en toda la longitud de la fachada. El saliente podrá sobrepasar 30 cm. en vuelo máximo permitido en la calle donde recaiga y como máximo de 1,50 metros desde la alineación de fachada.

2. Marquesinas: Se permitirá en cualquier punto, siendo su altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,20 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando en todo caso el arbolado.

3. Toldos: En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,20 m, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libres una altura mínima de 2,00 m. Su saliente máximo quedará remitido al menos 0,40 m. del bordillo, respetando en todo caso el arbolado.

4. Retranqueos: Para permitir las vistas tanto para tráfico peatonal como para tráfico rodado, se realizarán chaflanes de 3 m. de longitud en esquinas cuyo ángulo sea igual o superior a 90° y de 5 m. en ángulos inferiores en las manzanas marcadas en el plano de alineaciones y rasantes. No obstante, se podrá prescindir de esto siempre y cuando quede garantizada la visibilidad apuntada al principio.



### Artículo 30: Modificación de volúmenes

1. Por el propietario o propietarios asociados de una manzana podrá proponerse modificaciones en las disposiciones de los volúmenes, siempre que no pueden en ningún caso medianeras al descubierto ni exista en ello perjuicio a terceros, permitiéndose la creación de calles interiores y patios de manzanas.

2. Para la realización de lo anterior habrá de redactarse y aprobarse el correspondiente Estudio de Detalle, sin que en ningún caso se sobrepase la edificabilidad establecida en la zona de que se trate.

3. En los casos de establecer calles interiores, habrá que cumplir con las condiciones supuestas para los patios de manzanas y patios abiertos a fachada.

### Artículo 31: Medición de la edificación

1. A los efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, computará todo lo construido por encima de la rasante, incluido las construcciones por encima de la altura permitida, cuerpos volados y terrazas.

2. En los casos de semisótanos, se incluirán en dicho cómputo las superficies de los mismos siempre que la diferencia media de cotas entre la rasante del acerado y la del piso del semisótano sea igual o inferior a 1 metro.

3. No computarán al 100% las plantas bajas diáfanas de la edificación, siempre que registralmente figure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computable esta planta a efectos de las limitaciones de altura y al 50% a efectos de edificabilidad.

## SECCION SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS

### Artículo 32: Disposiciones Generales

1. Todas las edificaciones destinadas a viviendas, deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas por los reglamentos y disposiciones vigentes en el momento de la aprobación del Plan y por aquellos que aparezcan durante la vigencia del mismo.

2. Esencialmente las viviendas cumplirán lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana H.D-91 del 22 de abril del 91.

### Artículo 33: Viviendas Interiores

1. No se autorizan las viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al menos 2 dependencias (cuarto de estar, comedor o dormitorio), con huecos a fachada, o que tenga solo una habitación con 3 m. mínimos de paramento a fachada, cuando el número de piezas de estar, incluidos comedores y dormitorios, no sea en total superior a cuatro. En todo caso se estará a lo dispuesto en lo que al respecto dicen las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

### Artículo 34: Viviendas en sótanos y semisótanos

1. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

2. La altura libre en sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a 2,20 metros libres, descontando todo elemento estructural o de instalaciones.

3. En edificación abierta o aislada deberán respetar las condiciones de retranqueo exigidas a la edificación por encima de la rasante.

### Artículo 35: Escaleras interiores de luz cenital

1. Se permite el empleo de escaleras interiores con luz cenital en edificios de viviendas, de hasta 3 plantas, debiendo tener tanto el tiro como el hueco central la anchura mínima de 1,10 metros.

2. La superficie de iluminación no será inferior a  $\frac{2}{3}$  de la superficie en planta de la caja de escaleras. La ventilación se efectuará mediante sistema forzado, con una rejilla perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera cuya superficie será  $\frac{1}{6}$  de la iluminación; en todo caso se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño, HD-91.

### **Artículo 39: Clasificación**

A efectos de estas Normas se consideran los usos fundamentales siguientes:

- a) Vivienda
- b) Garaje-Aparcamiento y servicios de automóvil
- c) Industria
- d) Hoteles y Turismo
- e) Comercial
- f) Oficinas
- g) Administrativo
- h) Espectáculos
- i) Salas de reunión y relación
- j) Asistencial
- k) Sanitario
- l) Religioso
- m) Comunicación
- n) Transporte
- ñ) Cultural y enseñanza
- o) Deportivo
- p) Espacios libres y zonas verdes
- q) Instalaciones
- r) Renfe

### **Artículo 36: Saneamiento de los terrenos**

Deberán tomarse las medidas necesarias para el perfecto saneamiento de los terrenos, tanto durante la ejecución de la obra como una vez terminada ésta.

### **Artículo 37: Condiciones de Salubridad**

Todas las viviendas de nueva planta cumplirán los artículos 2.5: Iluminación; 2.6: Ventilación y 2.7: Atenuación acústica, según el Decreto 85/1989 de 12 de junio y orden de 22 de abril de 1991 sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en la Comunidad Valenciana.

### **Artículo 38: Condiciones de dotación**

Todas las viviendas de nueva planta, cumplirán los artículos 2.8: Instalaciones; 2.9: Equipos y aparatos y 2.10: Acabados superficiales, según el Decreto 85/1989 de 12 de junio y Orden de 22 de abril de 1991 sobre Normas de Habitabilidad y diseño de viviendas en la Comunidad Valenciana.

Asimismo, se cumplirán las normas básicas NBE-CA-88: Condiciones Acústicas en los edificios; NBE-CT-79: Condiciones Térmicas en los edificios; NBE-CPI-91: Condiciones de Protección contra Incendios de los edificios; NBE-AE-88: Acciones en la edificación; Norma sismorresistente NCSE-94, Parte General y Edificación; Normas Básicas para las instalaciones interiores de Suministro de Agua; Reglamento Electrónico de Baja Tensión, y demás normas básicas y Reglamentos, de acuerdo a H.D-91.

### **SECCION TERCERA: CONDICIONES GENERALES DE USO**

### **Artículo 40: Simultaneidad de usos**

En el caso de que una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueran compatibles entre si, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en este P.G.O.U. para el Sector, Zonas o Subzonas de que se trate.

### **Artículo 41: Uso de viviendas**

Es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

La vivienda unifamiliar puede ser además:

a) Unifamiliar aislada: Aquella que esta aislada en parcela independiente y sirve a un núcleo familiar.

b) Unifamiliar entre medianeras: Es la que sirve a un núcleo familiar y presenta medianeras con otras edificaciones del mismo o distinto uso.

c) Unifamiliares agrupadas: Son aquellas que se encuentran unidas unas a otras mediante elementos constructivos, pudiendo ser elementos apergolados de obra, compartiendo elementos comunes estructurales, de vallado, de infraestructuras y o de propiedad.

d) Unifamiliares alineadas o en hilera: Son aquellas viviendas independientes, con alineación interior frontal y trasera común, con elaboración de proyecto común y separadas entre sí como mínimo 3 m. para servidumbre de luces, con elementos comunes de vallado, infraestructuras y o de propiedad.

Este tipo de viviendas pueden ampliarse en la zona de 3 m. de separación, siempre y cuando no perjudiquen la citada servidumbre de luces, aun cuando cambien la condición de edificación en hilera a adosada previo acuerdo notarial de los propietarios que constituyen el bloque de viviendas a reformar.

2. Viviendas plurifamiliares: Es el edificio constituido por varias vivienda con accesos comunes.

La edificación agrupada y la alineada, puede constituir los denominados bloques horizontales de edificación, definiéndose como el conjunto de viviendas separadas de otros bloques por espacio comunitario privado y o lindando con espacios comunitarios privados, pasos peatonales, viales y espacios públicos o dotacionales.

#### **Artículo 42: Uso de garaje: Aparcamientos y servicios del automóvil**

Dentro de los edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos se distinguen las siguientes categorías.

1º Garaje-aparcamiento: Aquí pueden distinguirse dos tipos:

- a) Aparcamiento colectivo.
- b) Aparcamiento individual.

Estarán situados en planta baja o sótano de los edificios destinados a vivienda, ó en locales independientes.

No estarán situados sobre viviendas excepto en casos justificados que garanticen las exigencias de seguridad, salubridad e insonorización.

En su diseño, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Zaguán: Será independiente funcionalmente del acceso de vehículos.

Acceso de peatones: En aparcamientos se dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, estas cumplirán lo especificado en el artículo 2.11 referente a circulaciones horizontales y verticales del edificio, establecido en HD-91.

Huecos de acceso: La anchura mínima de huecos de accesos y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones:

- En calles de anchura igual ó superior a 12m = 3,00 m.
- En calles de anchura inferior a 12 m. = 4,00 m.



No mayor que el número de viviendas del edificio cuando éstas plazas estén vinculadas a viviendas.

- Número mínimo de plazas: No menor que la superficie útil total en m<sup>2</sup> dividida por 30 m<sup>2</sup>.

- Dimensión mínima por plaza: 2,20\*4,50 m. de anchura y longitud, libres de soportes estructurales.

- Ancho de calle mínimo: 3,10 m.

- Radio de giro mínimo en el eje: 4,50 m.

- Solo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,50 m \* 2,20 m.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas el hueco de acceso será de 6,00 m., o bien tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de calle.

Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta con anchura igual al hueco mínimo y con un fondo mínimo de 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público, y con pendiente menor del 5%.

Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de éstas.

Si la puerta del aparcamiento se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta.

Rampa: Cumplirá con las siguientes limitaciones:

- Recta: Pendiente no mayor del 16%
- Curva: Pendiente no mayor del 12%
- Radio de giro mínimo en el eje: 6,00 m.
- Ancho de rampa mínimo: 3,00 m.

Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6 m. con dos sentidos de circulación diferenciados ó existirán dos rampas independientes con un ancho de 3 m. cada una.

Distribución interior: Cumplirá las siguientes limitaciones:

- Altura libre: 2,20 m.

- Número máximo de plazas: No mayor que la superficie útil total en m (incluyendo aceras, pasillos, maniobra, etc.) dividida por 20 m<sup>2</sup>.

Garajes en viviendas unifamiliares: En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:

- Meseta: Superficie mínima 2,70 \* 2,50 m.

Pendiente máxima del 6%.

- Hueco de acceso mínimo: 2,70 m.

- Superficie mínima de garaje: 14 m<sup>2</sup>

- Dimensiones mínimas: 2,55 \* 4,80 m.

(anchura y longitud)

Iluminación: En aparcamientos, la iluminación artificial se efectuará exclusivamente con lámparas eléctricas conforme al REBT.

Ventilación: La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas:

- Ventilación natural: Esta se producirá a través de huecos abiertos al exterior o a patios interiores de uso exclusivo a los que no recaigan huecos de otros locales o viviendas.

La superficie mínima de ventilación será de 1 metro cuadrado de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de ventilación cruzada.

En el caso de ventilar a fachada o patios de manzana, los huecos de ventilación estarán separados suficientemente de cualquier hueco de viviendas u otros locales, para evitar interferencias entre ellos.

- Ventilación mecánica: Realizada por medios mecánicos garantizando la renovación del aire viciado del interior con un caudal mínimo de 250 m<sup>3</sup>/hora por plaza de aparcamiento.

Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento no pudiendo conectarse a ellas otro tipo de locales o viviendas.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas deberán existir simultáneamente los dos sistemas de ventilación, natural y mecánica, descritos anteriormente.

Protección contra el fuego: Los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendio, reguladas en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en la NBE-CPI vigente.

#### 2º Talleres del automóvil y Estación de Servicio:

Estas dos últimas se regirán en cada caso atendiendo al tipo de industria al que puede asociarse según el Art. 43 de este P.G.O.U. y de acuerdo a lo establecido en el cuadro que se establece a continuación de dicho artículo.

### **Artículo 43: Uso de Industria y almacenaje**

#### 1. Definición:

a) A efectos de este P.G.O.U. se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

b) Se incluye también en este uso de industria los almacenes comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas instaladores fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

#### 2. Clasificación: Se establecen cuatro categorías:

1º Artesanía: Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2º Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicios que no requieren especialidad artesanal ni carácter familiar, y almacenes.

3º Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquellas industrias o almacenes que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y

Peligrosas es posible admitirlas en zonas donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por estas Normas para la protección del medio ambiente, y el proceso de fabricación y volumen de sus instalaciones no afecten a la ordenación ni perturben el tráfico rodado. En cualquier caso quedan excluidas las Nocivas y las Peligrosas.

4º Industrias en general: Corresponde a aquellas industrias incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

5º Industrias agropecuarias o de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en suelo urbano debido a sus peculiares características.

#### 3. Localización

Situación 1º: En edificios de vivienda.

Situación 2º: En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación 3º: En zonas completas edificadas como industriales.

Situación 4º: En zonas alejadas del suelo urbano y urbanizable.

4. Condiciones: Debida a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos se regulan en el siguiente cuadro estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

Decreto 256/94, de 20 de Diciembre del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies al detalle.

Se incluyen también aquí las grandes superficies comerciales, según se establece en el Art. 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/86 de Diciembre, sobre ordenación del comercio y superficies comerciales, que incluirán los establecimientos de venta individuales o colectivos con 600 m<sup>2</sup> o más de superficie de sala ventas, entendiéndose por tal la computada según lo dispuesto en el Art. 2.3. del Decreto 256/94 de 20 de Diciembre del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies al detall.

5. Tolerancia industrial: En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación del presente Plan se podrán mantener los usos industriales siempre que el propio Plan no los declare fuera de ordenación con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente si no las cumplen en la fecha de aprobación del Plan General.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia, sonoridad y emisión de vertidos y en general, a lo regulado por este P.G.O.U.

#### **Artículo 44: Uso hotelero y turismo**

5. Definición: Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicios al público que se destinan a alojamiento temporal. Se consideran incluidas en este uso las residencias y edificios análogos, así como las actividades complementarias y edificios restaurantes, tiendas de peluquería, piscinas, almacenes, garajes y otros.

#### **2. Condiciones:**

a) Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas en las condiciones de volumen e higiénicas para las viviendas.

b) Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se reglamenten para cada uso específico.

#### **Artículo 45: Uso comercial**

1. Definición: Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías.

Quedan incluidos dentro de este uso, el pequeño comercio, según se establece en el Art. 17 de la ley de la Generalitat Valenciana 8/86 de 29 de Diciembre, sobre ordenación del comercio y superficies comerciales, que incluirá los establecimientos individuales con salas de ventas inferior a 600 m<sup>2</sup> y aquellos complejos o agrupaciones comerciales cuya superficie comercial total no alcanzará los 600 m<sup>2</sup>, computados según lo dispuesto en el Art. 2.3 del

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1º Locales comerciales en edificios exclusivos.

2º Locales comerciales en plantas bajas y primera de edificios de viviendas, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.

3º Locales comerciales en planta baja y pasajes.

3. Condiciones de los locales:

a) La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) No podrán comunicarse con las vivienda, cajas de escaleras, ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio de salida inalterable al fuego.

c) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo.

d) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre con los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

4. Son condiciones de carácter específico:

a) Los de 2ª categoría que se establezcan en el primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediato superior, al que se unirán mediante escaleras y

otros huecos. Si estuviesen establecidos en planta primera o semisótano y no formen planta de un establecimiento en planta baja, habrán de tener un acceso directo desde la calle.

b) Para los locales comerciales situados en pasajes será condición necesaria que el ancho mínimo del pasaje sea igual o superior al 7% de la profundidad del mismo, sin que en ningún caso resulte inferior a 4 metros.

#### **Artículo 46: Uso oficinas**

1. Definición: Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Clasificación: Se consideran las siguientes categorías:

1ª Edificios con más del 60% de la superficie total edificada destinada a uso de oficinas.

2ª Locales de oficinas en semisótanos, planta baja y primera.

3ª Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

#### **Artículo 47: Uso Administrativo**

Corresponde a los edificios y locales destinados a albergar servicios de la administración local, provisional o estatal.

#### **Artículo 48: Uso espectáculos y de reunión**

Comprende los locales cerrados o abiertos dedicados a cines, teatros, plazas de toros, estadios y en general los utilizados como ocio y esparcimiento, de reunión y vida social.

#### **Artículo 49: Uso asistencial**

Corresponde a las edificaciones destinadas a guarderías infantiles, residencia de ancianos y en general a cualquier otra de análoga afección.

#### **Artículo 50: Uso sanitario**

Comprende los edificios de uso público destinado a la atención consulta y tratamiento médico para la restitución o la conservación de la salud individual o colectiva.

#### **Artículo 51: Uso religión**

Comprende las parroquias y edificios destinados a cualquier culto y a la vida conventual.

#### **Artículo 52: Uso comunicación**

Corresponde a los edificios y locales destinados a los servicios de Correos, Telégrafos o Teléfonos.

#### **Artículo 53: Uso transporte**

Comprende las edificaciones dedicadas al alojamiento e intercambio de pasajeros y mercancías de los servicios del transporte por carretera.

#### **Artículo 54: Uso cultural y enseñanza o escolar**

Corresponde a los edificios o locales que se destinan a la enseñanza de carácter público o privado, a la investigación en todos sus grados y especialidades, así como los museos, bibliotecas, salas de conferencias, etc.

#### **Artículo 55: Uso deportivo**

Comprende los edificios, locales e instalaciones destinados a la práctica y enseñanza de cultura física y deportes.

#### **Artículo 56: Espacios libres o zonas verdes**

Corresponde a los terrenos dedicados a parques y jardines públicos para recreo y expansión de los habitantes.

#### **Artículo 57: Uso instalaciones o infraestructura**

Corresponde a las construcciones relacionadas con las redes de infraestructuras, tales como depuradora, depósitos de agua, centros de distribución y transformación de energía eléctrica, etc. o bien a equipos municipales a nivel ciudad de interés general como son parque de limpieza, servicio de bomberos, matadero, etc.

#### **Artículo 58: Usos no conformes**

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que resultaren disconformes con el mismo, se considerarán fuera de

ordenación y no se autorizarán en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor, pero si pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

### **CAPITULO III: ORDENACION DE SISTEMAS**

#### **SECCION PRIMERA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTO BASICO (CLAVE A)**

##### **Artículo 59: Definición**

Corresponde este sistema al suelo dedicado a usos comunitarios de exigencia colectiva, como son el uso administrativo, asistencial, sanitario, religioso, comercial, cementerio, transporte, culturas, salas de reunión y espectáculos, e instalaciones e infraestructuras.

##### **Artículo 60: Condiciones de edificación**

Serán las correspondientes a la tipología edificatoria de la zona en la que se encuentra enclavada la parcela, atendiendo a la normativa que le sea de aplicación por competencias de la Administración Autonómica o Estatal correspondiente.

#### **SECCION SEGUNDA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR (CLAVE B)**

##### **Artículo 61: Definición**

Corresponde este sistema al suelo dedicado a la enseñanza de carácter público o privado, a la investigación, talleres de enseñanza, academias, etc.

##### **Artículo 62: Condiciones de edificación**

Serán las correspondientes a la tipología edificatoria de la zona en la que se encuentren.

#### **SECCION TERCERA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (CLAVE C)**

##### **Artículo 63: Definición**

Corresponde a los planos destinados a la práctica y enseñanza de cultura física y deportes, y locales e instalaciones anejos a afines con este uso.

##### **Artículo 64: Condiciones de edificación**

Serán las correspondientes a la tipología edificatoria de la zona, salvo que por circunstancias muy justificadas de funcionamiento de la instalación deportiva que se trate haya que variar estas, sin perjuicio de los retranqueos correspondientes a la tipología edificatoria de la zona.

#### **SECCION CUARTA: SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (CLAVE D)**

##### **Artículo 65: Definición**

Comprende este sistema los suelos que siendo de titularidad pública, con la excepción de lo indicado en el artículo siguiente, quedan sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería, como:

- a) Parques urbanos.
- b) Jardines.
- c) Áreas de juegos y recreo.
- d) Areas peatonales.

##### **Artículo 66: Condiciones de la edificación**

1. Las edificaciones deberán respetar el carácter de parque, jardín o espacio libre como son instalaciones técnicas, juegos y pequeñas concesiones.

#### **SECCION QUINTA: SISTEMA VIARIO**

##### **Artículo 67: Definición**

Este sistema comprende las instalaciones y espacios reservados por el trazado de la red viaria.

##### **Artículo 68: Intersecciones**

1. En los cruces entre dos vías de la red básica, situados en cualquier tipo de suelo, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones y servidumbre cuando existan.

2. En las calles cuya anchura sea menor o igual que ocho metros, los chaflanes deberán tener una dimensión de tres metros y medio. En las calles de ancho superior a ocho metros, la dimensión des chaflán será de tres metros.

Solo se exceptuarán de este criterio aquellos chaflanes de mayor dimensión recogidos explícitamente en los planos a escala 1:2.000 de este Plan General, que prevalecerán sobre los derivados del criterio anterior.

#### **Artículo 69: Regulación de la zona**

1. Será de aplicación para esta zona la normativa y legislación estatal y autonómica vigente sobre la materia.

2. En la zona de dominio público de los viales no se permitirá ninguna instalación ni servidumbre de los edificios, tales como claraboyas de iluminación o sótanos, rejillas de ventilación, bocas de carga de combustible, etc.

#### **SECCION SEXTA: SISTEMA DE PROTECCION DE CAUCES Y BARRANCOS (CLAVE F)**

##### **Artículo 70: Definición**

Constituyen esta clave los terrenos no incluidos como suelo no urbanizables de protección especial destinados a los ríos, ramblas y ribera y los espacios laterales que constituyen su cauce y lecho natural, definidos por el Plan General.

##### **Artículo 71: Servidumbres**

Queda prohibida toda edificación sobre estos terrenos debiendo repararse de los mismos hasta la línea de los retranqueos que para cada zona y tipología edificatoria se delimiten.

#### **SECCION SEPTIMA: SISTEMA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (CLAVE G)**

Constituye esta clave los terrenos no incluidos como suelo no urbanizable de protección arqueológica y que se encuentran dentro de suelos calificados con anterioridad o este Plan como urbanos o urbanizables.

#### **CAPITULO IV: SUELO URBANO**

##### **Artículo 72: División en zonas**

1. El suelo urbano se subdivide en zonas, delimitadas en el documento gráfico correspondiente, a las que son de aplicación, además de las determinaciones contenidas en éste y los anteriores capítulos, las Normas particulares de zona desarrolladas como documento independiente de este Plan General.

2. Se establecen en suelo urbano las siguientes zonas:

- Zona 1 y Sector 1: Clave 1; que constituye el denominado Casco 1.

- Zona 2 y 2b: Clave 1a; que constituyen el Casco 1a.
- Zona 3: Clave 2; que constituye Los Martínez 1.
- Zona 4: Clave 2; que constituye Los Martínez 2.
- Sector 2: Clave 3; que constituye El Oasis.

#### **SECCION PRIMERA: ZONA 1 Y SECTOR 1; CASCO 1 (CLAVE 1)**

##### **Artículo 73: Definición y tipo de ordenación**

Definición y delimitación:

Comprende las superficies de suelo urbano de consolidación más remota, cuyas especiales características en cuanto a trama y morfología urbana hacen de aglutinante de un conjunto coherente, delimitadas en el plano correspondiente, indicándose las unidades de actuación correspondientes a las zonas de ampliación, las cuales requieren para su desarrollo del correspondiente Programa de Actuación, cuyas fichas por unidad se adjuntan al presente Plan General.

##### **Artículo 74: Condiciones de uso**

El uso predominante es el residencial. Se autorizan además los siguientes usos:

- Garajes, aparcamiento, en sus dos primeras categorías.
- Industrial de categoría 1ª y 2ª y situación 1ª.
- Hoteles y turismo.
- Comercial y de oficina en todas sus categorías.
- Administrativo.
- Espectáculos y relación.
- Asistencial y sanitario.
- Religioso.
- Comunicación.
- Cultural y de enseñanza.
- Deportivo.

##### **Artículo 75: Condiciones estéticas**

Se respetarán las condiciones compositivas de mirador y balcón de la zona, con materiales adecuados a este fin teniendo en cuenta las nuevas tecnologías.

En las fachadas recayentes a la Plaza de la Constitución, se respetará la morfología de las fachadas existentes predominando la imagen de B+1, para ello deberá retranquearse la 3ª y última planta 3 m. desde la alineación oficial, no permitiéndose retranqueos a fachada y cuerpos volados cerrados.

**SECCION SEGUNDA: ZONA 2 Y 2B; CASCO 1A (CLAVE 1A)**

**Artículo 76: Definición y tipo de ordenación**

En el núcleo urbano principal 1, la zona situada entre la calle San Antón y el límite del termino municipal por el Sur; así como las bandas de edificación en la carretera de entrada al núcleo urbano desde Elche, constituyen la subzona casco urbano 1-a.

Esta formado por una hilera de edificios entre medianeras con algunas entradas en fondo de saco, que en ningún momento forman calles sino que son servidumbres de paso para regantes. La parte posterior a la fachada a la calle San Antón recae sobre el límite de TERMINO MUNICIPAL de San Fulgencio y además está separada de los límites de los términos municipales de DAYA NUEVA, FORMENTERA DEL SEGURA Y ROJALES por un azarbe de riego, imposibilitando la ampliación del casco urbano en ésta dirección. La banda de edificaciones en la carretera de Elche, es como consecuencia de asentamientos esporádicos de edificaciones unifamiliares que se han ido adosando con el transcurso del tiempo.

Las alineaciones son las que figuran en el plano de ordenación (casco urbano I) ya que el M.O.P.U. y la Diputación carecen de competencias en las zonas de carreteras que atraviesan cascos urbanos, reservándose esta materia a los Ayuntamientos respectivos, según Art. 52 y siguientes de la Ley de Carreteras 51/1.974, en los que se regula con minuciosidad todo lo concerniente a servidumbres y afecciones de carreteras que este incluidas en Redes Arteriales del Municipio.

**Artículo 77: Condiciones de uso y estéticas**

Dado que se trata de suelos urbanos con tipologías similares al Cascol (zona 1) las condiciones de uso serán las establecidas en el Art. 74 de estas Ordenanzas y las condiciones estéticas serán las establecidas en el Art. 75 de estas.

**SECCION TERCERA: ZONA 3 Y 4; LOS MARTINEZ 1 Y 2 (CLAVE 2)**

**Artículo 78: Definición y tipo de ordenación**

En dicho núcleo sólo se permiten obras de consolidación, de reforma y de ampliación que no supongan aumento de altura de la edificación existente. Se permiten obras de nueva planta cuando estas no cambien las condiciones de altura de la edificación existente. La tipología de la edificación es la marginal cerrada con patios de ventilación y profundidad edificable máxima de 18

m. en planta de pisos y totalmente edificable en planta baja.

**Artículo 79: Condiciones de uso**

Las condiciones de uso serán las determinadas en el Art. 74 de estas Ordenanzas.

**SECCION CUARTA: SECTOR 2; EL OASIS (CLAVE 3)**

**Artículo 80: Definición y tipo de ordenanzas**

El Oasis es un núcleo urbano de reciente creación, formado por viviendas unifamiliares aisladas y adosadas por lo que corresponde a un tipo RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD - CIUDAD JARDIN-.

Clasificación:

Se definen dos niveles según la intensidad del uso asignado.

- a) Unifamiliares
- b) Alineadas o en hilera y agrupadas

Las definiciones de estas tipologías se encuentran en el Art. 4: Terminología, y aclaradas según las condiciones de uso del Art. 41 de estas Ordenanzas.

**Artículo 81: Condiciones de uso**

El uso predominante es el residencial, no pudiéndose destinar parcela independiente para uso distinto a este, haciendo desaparecer el uso residencial de la misma, salvo las zonas de equipamientos básicos (destinados a usos distintos al residencial) específicamente expresadas en la documentación gráfica.

Los usos admitidos, compatibles con el residencial son:

- Garaje aparcamiento
- Comercial
- Oficinas
- Asistencial
- Sanitario
- Comunicación
- Cultural y enseñanza

**Artículo 82: Condiciones estéticas**

Se respetarán las condiciones estéticas y compositivas de edificación mediterránea, con materiales

adecuados predominando los estucados, elementos apergolados y la vegetación, teniendo en cuenta las nuevas tecnologías.

No se permiten añadidos desmontables a las construcciones actuales que desvirtúen el carácter mediterráneo tradicional existente.

Solo se permitirán elementos apergolados y toldos que no computarán a efectos edificables, ni de retranqueo, bien de obra, bien de obra y madera en el primer caso y de lonas en el 2º, de manera que se integrarán con el carácter mediterráneo tradicional existente y en tonos de color armónico con el paisaje, con criterio uniforme por bloque de edificación en edificación en hilera o alineada y agrupada.

El pintado y acabado deberá ser dentro del carácter mediterráneo tradicional existente, permitiéndose los estucados y prohibiéndose los acabados de caravista vidriados y cerámicos, no alterando el color del bloque donde se ubica en edificación en hilera o alineada y agrupada.

La carpintería exterior podrá ser indistintamente de madera o aluminio lacado blanco u otro color admitido por la arquitectura tradicional mediterránea.

No se permitirán actuaciones en zonas comunitarias privadas, si no llevan el consentimiento de los comuneros correspondientes o propietarios de la misma obra nueva, debiendo presentar acuerdo notarial del mismo previo a la concesión de la respectiva licencia.

Se prohíben las cubiertas de fibrocemento ciego o transparente y de chapa galvanizada.

Podrán realizarse cubiertas transparentes siempre que se realicen de obra y utilizando claraboyas, de manera que no se altere el carácter mediterráneo tradicional existente, para ello, el alero de ésta en todo la longitud será de obra, bien de teja en cubierta inclinada, bien con el propio forjado o molduras y o antepecho de obra, en terraza plana.

## **CAPITULO V: SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE**

### **Artículo 87: División en zonas**

1.- El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente se subdivide en zonas por unidades de ejecución (aunque a su vez se puedan subdividir en unidades más pequeñas para su ejecución) delimitadas en los documentos gráficos de este Plan, a las que son de aplicación además de las determinaciones de carácter general de éste y anteriores capítulos, las Normas particulares de zona, desarrolladas como documento independiente en este Plan General.

2.- Se establecen en este tipo de suelo las siguientes zonas o unidades de ejecución:

- UE-1: Isidro (Clave 11)
- UE-2: Olmé (Clave 11)
- UE-3: Lo Grané (Clave 12)
- UE-4: Marina (Clave 13)
- UE-5: Escuera (Clave 13)
- UE-6: Zona Industrial Los Moras (Clave 14)
- US-7: Las Pesqueras (Clave 13)

#### **SECCION PRIMERA: UE-1 ISIDRO Y UE-2 OLME (CLAVE 11)**

### **Artículo 84: Definición y tizo de ordenación**

Corresponden estos suelos a las zonas de ensanche del núcleo urbano denominado Casco 1, que corresponde a un tipo residencial intensiva constituido por edificación cerrada.

### **Artículo 85: Condiciones de uso y estéticas**

Las condiciones de uso y estética son las mismas que para el Casco 1, correspondiendo pues a las establecidas en el Art. 74 y 75 de estas Ordenanzas.

#### **SECCION SEGUNDA: UE-3 LO GRANE (CLAVE 12)**

### **Artículo 86: Definición y tipo de ordenación**

Corresponden estos suelos a zonas de 2ª residencia de nueva creación, tipo ciudad-jardín, predominando la baja densidad.

### **Artículo 87: Condiciones de uso y estéticas**

Serán de aplicación los usos y condiciones estéticas de los artículos 81 y 82 de estas Ordenanzas.



**SECCION TERCERA: UE-4 MARINA; UE-5 ESCUERA; UE-7 LAS PESQUERAS (CLAVE 13)**

**Artículo 88: Definición y tipo de ordenación**

Corresponden estas zonas o unidades, a suelo urbanizable ordenado, bien en ejecución o bien de nueva creación con reparcelaciones comenzadas que aconsejan un tratamiento diferenciado, constituido por viviendas de 2ª residencia, tipo ciudad-jardín, predominando la baja densidad.

**Artículo 89: Condiciones de uso y estéticas**

Serán de aplicación de usos y condiciones estéticas de los artículos 81 y 82 de estas Ordenanzas.

**SECCION CUARTA: UE-6 ZONA INDUSTRIAL "LOS MORAS" (CLAVE 14)**

**Artículo 90: Definición y tipo de ordenación**

Constituye esta zona el suelo urbanizable ordenado de uso industrial de nueva creación, integrado por edificaciones industriales de todo tipo atendiendo a la condición de edificación aislada, pudiendo también agruparse en grandes edificaciones subdividiendo locales para desarrollo de distintas actividades.

**Artículo 91: Condiciones de uso**

Los usos permitidos en las zonas industriales serán:

- Industrial
- Administrativo
- Oficinas
- Comercial al por mayor
- Espectáculos
- Salas de reunión y relación
- Sanitario
- Deportivo
- Instalaciones
- Garaje-aparcamiento y servicios de automóvil
- Vivienda para el uso personal del encargado de la vigilancia y cuidado de los establecimientos de la zona con una superficie construido máxima de 100 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup> ó fracción de superficie construida destinada a los usos anteriormente descritos de cuyo cuidado y mantenimiento vaya a hacerse cargo, no incluyendo la propia vivienda.

No obstante, será de aplicación el reglamento de actividades, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

**CAPITULO VI: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO**

**SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES**

**Artículo 92: Generalidades**

1. En este capítulo se regula el régimen del suelo urbanizable que el Plan no ordena pormenorizadamente, cuyo desarrollo es opcional y requiere la aprobación de planeamiento parcial y del correspondiente Programa.

2. Para todo el suelo así clasificado el Plan delimita los sectores de planeamiento y las áreas de reparto, determinando la ordenación estructural, los estándares dotacionales mínimos en cada zona, los índices de edificabilidad, tipo de ordenación y densidad de viviendas máxima.

3. Para cada zona el Plan establece el aprovechamiento tipo, señala los usos característicos, los usos compatibles y los prohibidos.

4. El Plan establece para todo el suelo las condiciones necesarias para su incorporación al proceso urbanizador, lo que deberá recogerse en el Programa que lo desarrolle.

**Artículo 93: Tipos de suelos**

El suelo urbanizable no ordenado comprende los siguientes tipos de suelo de acuerdo con su destino final:

- Suelo Residencial
- Suelo Industrial
- Suelo de Servicios o Terciario

**Artículo 94: Delimitación de los sectores de planeamiento**

1. El suelo urbanizable no ordenado se subdivide en sectores de planeamiento estructurando la utilización urbanística del territorio.

2. El perímetro de cada sector se considerará en general coincidente con el eje de los viales delimitadores del mismo, excepto cuando se trate de viales que separen el suelo urbanizable del suelo no urbanizable, en cuyo caso se considerará como límite del sector la alineación exterior del vial.

## **SECCION SEGUNDA: SUELO RESIDENCIAL**

### **Artículo 95: Definición, tipo de Ordenación y zonas o sectores**

Las áreas de suelo urbanizable no ordenado de uso preferentemente residencial comprenden los suelos cuyo desarrollo es opcional conforme a las necesidades de suelo mediante el correspondiente Programa de Actuación.

Corresponden con los sectores 3, 4, 5, 6 y 7 de Clave 21, constituidos por 2ª vivienda de tipología ciudad-jardín de baja densidad.

### **Artículo 96: Condiciones de uso y estéticas**

Serán de aplicación para su desarrollo los usos definidos en el artículo 81 y condiciones estéticas de artículo 82 de estas Ordenanzas.

## **SECCION TERCERA: SUELO DE USO TERCIARIO**

### **Artículo 97: Definición, tipo de ordenación y zonas**

Las áreas de suelo urbanizable no ordenado de usos terciarios corresponde a los suelos de desarrollo opcional conforme a las necesidades de suelo comercial de servicios, administrativo, industrial, etc, mediante el correspondiente programa, con exclusión del uso residencial. El tipo de construcción será el de edificación aislada.

### **Artículo 98: Condiciones de uso**

Le permitirán todos los usos excepto al residencial privado y los que desarrollen actividades que por su peligrosidad o condiciones especiales hayan de emplazarse alejado de zonas urbanas.

## **CAPITULO VII: SUELO NO URBANIZABLE**

### **SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES**

### **Artículo 99: Disposiciones generales**

Las Ordenanzas de aplicación en el suelo no urbanizable desarrolladas en los artículos siguientes, lo serán en función de los distintos usos permitidos en dicho suelo de acuerdo con la normativa del Plan General y con la

Ley del suelo no urbanizable (Ley 4/1992 de 5 de junio) de la Generalitat Valenciana.

### **Artículo 100: Condiciones de la edificación para el uso de viviendas**

1. Altura máxima de la edificación: será de 7,00 metros correspondiente a la establecida por la normativa del Plan de planta baja y planta piso. La altura máxima de cumbreras, torreones y cualquier otro elemento situado por encima de la altura reguladora máxima será de 3 metros.

2. Distancia mínima a linderos: será de 5 metros a la vivienda y por construcciones anexas.

3. Distancia mínima a ejes de caminos: 8 metros.

4. Condiciones estéticas:

- Los acabados de fachada se limitarán a piedra, obra vista de calidad o al revoco y enlucido en colores blancos, ocre y sienas.

- Las cubiertas serán planas o de pendiente no superior al 30 por ciento.

5. Computarán a los efectos del cálculo de la ocupación todas las edificaciones situadas en la parcela, incluidas las auxiliares. Asimismo se computarán todos los elementos salientes de la vivienda tales como pérgolas, marquesinas, etc, aun estando abiertas o semidescubiertas y los patios.

### **Artículo 101: Condiciones de la edificación para el uso de almacenes agrícolas y forestales**

1. Altura máxima de la edificación: 4 metros.

2. Distancia mínima a linderos: 5 metros.

3. Distancia mínima a eje de caminos: 8 metros.

4. Condiciones estéticas y formales:

- Los acabados de fachadas y las cubiertas deberán tratarse como en lo establecido para viviendas. (Art. 100.4 de estas Ordenanzas).

- Serán de planta cuadrada o rectangular, no permitiéndose adosa a ellos pérgolas, marquesinas o cualquier otro elemento similar.

- Los huecos de ventilación o iluminación deberán estar situados a una altura mínima de 2 metros desde el

pavimento del almacén y no podrán tener una altura superior a 0,80 metros.

5. Computarán a efectos del cálculo de la ocupación los patios y cuantas instalaciones anexas al almacén existan en la parcela.

6. Dado que el almacén agrícola, se considera vinculado a la explotación agrícola de la parcela, se exigirá que ésta se encuentre en explotación al menos 80 por ciento de su superficie, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras.

#### **Artículo 102: Condiciones de la edificación para el uso de actividades ganaderas**

1. Altura máxima de la edificación: 4 metros.

2. Distancia mínima a linderos: 5 metros.

3. Distancia mínima a eje de caminos: 8 metros.

4. Computarán a efectos del cálculo de la ocupación los patios y cuantas instalaciones anexas existan en la parcela.

5. Con carácter previo a la concesión de licencia de obras se remitirá por el Excmo. Ayuntamiento un ejemplar de la solicitud a la Consellería de Agricultura para que informe en lo que sea de su competencia.

6. Será requisito necesario previo a la concesión de licencia de obras, salvo que la legislación aplicable no lo requiera, la licencia de instalación de la actividad de que se trate.

#### **Artículo 103: Condiciones de las instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas**

1. Altura máxima de la edificación: 4 metros, salvo que se justifique la exigencia de una mayor altura con un máximo de 6 metros.

2. Distancia mínima a linderos: 5 metros.

3. Distancia mínima a eje de caminos: 8 metros.

4. Para la concesión de cualquier licencia de obras se deberá aportar la documentación precisa que justifique la necesidad y conveniencia de la instalación.

#### **Artículo 104: Condiciones de la explotación de canteras y extracción de áridos a tierras**

1. La explotación de canteras y la extracción de áridos o de tierras podrá ser autorizada siempre que cumpla, además de las exigibles según la legislación minera, las siguientes condiciones:

a) Obtención previa de una declaración favorable de su impacto ambiental y de la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas.

b) Compromiso de realizar, cuando cese la explotación o medida que ésta lo vaya permitiendo, los trabajos correctos de sus consecuencias sobre la naturaleza que su estimen precisos, con prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine reglamentariamente. Este compromiso y su garantía se exigirán coordinadamente con las exigencias impuestas por la autorización minera y de medio ambiente.

2. La licencia urbanística se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a la de realización de los trabajos a que se refiere la letra b) de este artículo.

#### **Artículo 105: Condiciones de las actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, actualizadas por lo ordenación específica de éstas.**

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante Plan Especial que la complementa.

2. Los servicios que no estén expresamente previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requerirán la previa declaración de su interés comunitario que atribuya y defina el uso o aprovechamiento correspondiente.

3. Las estaciones de suministro de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal.

#### **Artículo 106: Régimen de las ampliaciones de viviendas existentes**

1. Las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General y siempre que quede suficientemente demostrada su legalidad, podrán ser

ampliadas de acuerdo con los parámetros que son de aplicación a este uso concreto.

2. En caso de que la vivienda existente tenga una ocupación superior permitida por el Plan, la ampliación lo podrá incrementar dicha ocupación en cualquiera de las plantas de la vivienda.

3. Se permiten en las viviendas a que hace referencia el presente artículo el cambio de cubierta así como las obras de reparación en todos los casos, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el Art. 108.4.

San Fulgencio, Diciembre de 1.996