

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

# Í N D I C E

---

## **1. INTRODUCCIÓN.**

- 1.1. Objetivos del documento .....
- 1.2. Ámbito territorial .....
- 1.3. Conveniencia y oportunidad de la formulación .....
- 1.4. Proceso de participación .....

## **2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

- 2.1. Meta inicial .....
- 2.2. Metas genéricas.....
- 2.3. Metas concretas y objetivos globales.....
- 2.4. Alternativas en el planeamiento.....

## **3. MODELO DE DESARROLLO ADOPTADO.**

- 3.1. Elementos de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio .....
- 3.2. Suelo Urbano Residencial.....
- 3.3. Suelo Urbano Industrial.....
- 3.4. Suelo No Urbanizable .....

## **4. EQUIPAMIENTOS.**

- 4.1. Equipamiento docente.....
- 4.2. Equipamiento asistencial .....
- 4.3. Equipamiento sanitario y religioso .....
- 4.4. Zonas verdes de uso público .....
- 4.5. Zonas deportivas.....
- 4.6. Equipamiento socio-cultural .....
- 4.7. Otros equipamientos .....

## **5. INFRAESTRUCTURAS.**

- 5.1. Red viaria.....
- 5.2. Red de agua.....
- 5.3. Red de saneamiento .....
- 5.4. Red de energía eléctrica y alumbrado.....
- 5.5. Residuos sólidos .....

## **6. REVISIÓN Y GESTIÓN DE LAS NORMAS.**

- 6.1. Señales de alerta para la revisión o sustitución de las Normas Subsidiarias .....
- 6.2. Sistemas de Actuación.....

## **1. INTRODUCCIÓN.**

### **1.1 OBJETIVOS DEL DOCUMENTO.**

El objetivo del trabajo se concreta en producir un documento operativo, dinámico y ágil adaptado a la Ley del Suelo y Ordenación Urbana estatal y Leyes específicas de la Generalitat, que apoyado en los análisis de problemas y oportunidades de la problemática de CHILCHES nos guíen a unas tomas de postura realistas y realizables dentro de la capacidad económica y de gestión del Ayuntamiento. En algunos casos se realiza un análisis sectorial, pormenorizado y sin jerarquías; en otros se va a un análisis de problemas que nos permita resaltar los impactos negativos que sobre el medio se producen. En cualquier caso y en su conjunto, el planeamiento se orienta hacia la gestión y es por ello que desde el primer momento se inicia una comunicación “sincera” con los protagonistas del desarrollo.

### **1.2. ÁMBITO TERRITORIAL.**

### **1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN.**

### **1.4. PROCESO DE PARTICIPACIÓN.**

## **2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

### **2.1 META INICIAL.**

### **2.2. METAS GENÉRICAS.**

### **2.3. METAS CONCRETAS Y OBJETIVOS GLOBALES.**

### **2.4. ALTERNATIVAS EN EL PLANEAMIENTO.**

## **3. MODELO DE DESARROLLO ADOPTADO.**

### **3.1. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

### **3.2. SUELO URBANO RESIDENCIAL.**

### **3.3. SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

3.4. SUELO NO URBANIZABLE.

#### **4. EQUIPAMIENTOS.**

4.1. EQUIPAMIENTO DOCENTE.

4.2. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL.

4.3. EQUIPAMIENTO SANITARIO.

4.4. ZONAS VERDES.

4.5. ZONAS DEPORTIVAS.

4.6. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL.

4.7. OTROS EQUIPAMIENTOS.

#### **5. INFRAESTRUCTURAS.**

5.1. RED VIARIA.

5.2. RED DE AGUA.

5.3. RED DE SANEAMIENTO.

5.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DE ALUMBRADO.

5.5. RESIDUOS SÓLIDOS.

#### **6. REVISIÓN Y GESTIÓN DE LAS NORMAS.**

6.1. SEÑALES DE ALERTA PARA LA REVISIÓN O SUSTITUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

## 6.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

# **ORDENANZAS GENERALES**

# INDICE

---

## TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

### CAPÍTULO PRIMERO: DEL ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Art. 1. Ámbito territorial de las Normas Subsidiarias .....	
Art. 2. Ámbito temporal de las Normas Subsidiarias .....	
Art. 3. Modificación de las Normas .....	
Art. 4. Carácter vinculante de las determinaciones de las Normas .....	
Art. 5. Obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias Municipales .....	
Art. 6. Interpretación de las Normas .....	

### CAPÍTULO SEGUNDO: DEL SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS.

Art. 7. Solar .....	
Art. 8. Alineaciones oficiales .....	
Art. 9. Alineaciones actuales .....	
Art. 10. Finca fuera de línea .....	
Art. 11. Finca remetida .....	
Art. 12. Parcela edificable .....	
Art. 13. Retranqueo .....	
Art. 14. Rasantes actuales .....	
Art. 15. Rasantes oficiales .....	
Art. 16. Línea de la edificación .....	
Art. 17. Altura de la edificación .....	
Art. 18. Altura de pisos .....	
Art. 19. Altura libre de los pisos .....	
Art. 20. Superficie ocupada .....	
Art. 21. Superficie edificada .....	
Art. 22. Superficie máxima construible .....	
Art. 23. Superficie total edificada de techo a suelo .....	
Art. 24. Espacio libre .....	
Art. 25. Patio de parcela .....	
Art. 26. Pieza habitable .....	
Art. 27. Planta baja .....	
Art. 28. Portal .....	
Art. 29. Sótanos y semisótanos .....	
Art. 30. Edificio exento .....	
Art. 31. Usos permitidos .....	
Art. 32. Usos prohibidos .....	
Art. 33. Edificio exclusivo .....	
Art. 34. Edificio e instalaciones fuera de ordenación .....	
Art. 35. Edificabilidad. volumen edificable .....	
Art. 36. Ancho de solares .....	

- Art. 37. Parcelación, reparcelación y regulación de linderos .....
- Art. 38. Solares inedificables .....

**CAPÍTULO TERCERO:  
CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.**

- Art. 39. Alcance y contenido de la sección .....
- Art. 40. Parcelación y regularización .....
- Art. 41. Medición de alturas.....
- Art. 42. Saltos de altura (repite el Art. 41-f). .....
- Art. 43. Casas a dos calles.....
- Art. 44. Edificios con fachadas a calles opuestas en manzanas cerradas sin patio de manzana (ver figura).....
- Art. 45. Edificio de altura más baja entre colindantes más altos.....
- Art. 46. Alturas en edificación abierta unifamiliar.....
- Art. 47. Ático.....
- Art. 48. Sótanos y semisótanos .....
- Art. 49. Altillos .....
- Art. 50. Medición de la edificabilidad.....
- Art. 51. Entrantes, salientes y vuelos .....
- Art.52. Patios interiores o de parcela .....
- Art. 53. Patios abiertos .....
- Art. 54. Chimeneas de ventilación .....
- Art.55. Condiciones de los locales .....
- Art. 56. Portales.....
- Art.57. Escaleras .....
- Art. 58. Cerramientos.....
- Art. 59. Cierres provisionales en locales comerciales.....
- Art. 60. Antepechos.....
- Art. 61. Anuncios y rótulos .....
- Art. 62. Toldos .....
- Art.63. Agua.....
- Art.64. Energía eléctrica.....
- Art.65. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión.....
- Art.66. Basuras.....
- Art. 67. Señalización de fincas.....
- Art. 68. Servidumbres urbanas.....
- Art. 69. Destino de los solares inedificables .....
- Art. 70. Obras en edificación fuera de ordenación.....

**CAPÍTULO CUARTO:  
CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

- Art. 71. Normas Generales .....
- Art. 72. Características constructivas.....
- Art. 73. Cimentaciones.....
- Art.74. Aparatos elevadores .....

**CAPÍTULO QUINTO:  
DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL USO.**

Art. 75 .....  
    Uso: almacenes .....  
    Uso: asistencial – beneficio.....  
    Uso: comercial .....  
    Uso: deportivo.....  
    Uso: docente.....  
    Uso: espectáculos y recreativo .....  
    Uso: estaciones de servicio .....  
    Uso: garaje – aparcamiento.....  
    Uso: hotelero .....  
    Uso: industrial .....  
    Uso: oficinas .....  
    Uso: religioso .....  
    Uso: salas de reunión .....  
    Uso: sanitario .....  
    Uso: servicios administrativos .....  
    Uso: socio – cultural .....  
    Uso: viviendas.....  
    Condiciones de edificabilidad en suelos dotacionales .....

**CAPÍTULO SEXTO:  
DE LAS CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.**

Art. 76. Normas generales.....

**TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

---

## **CAPÍTULO PRIMERO: DEL ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

### **Art. 1. Ámbito territorial de las Normas Subsidiarias.**

1. El objeto de estas Normas Subsidiarias es la ordenación urbanística del Término Municipal de Chilches.
2. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen un texto obligatorio, que con los otros documentos exigidos por el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo, integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento del territorio a que se refiere el número 1 de este artículo.
3. La referencia a la “Ley del Suelo”, hecha tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse que remite al Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio. La referencia al reglamento ha de entenderse que remite al Real Decreto 2159/1980 de 23 de junio.

### **Art. 2. Ámbito temporal de las Normas Subsidiarias.**

Estas Normas Subsidiarias Municipales entrarán en vigor una vez se haya publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva y el texto completo de las Normas Urbanísticas y haya transcurrido el plazo de 15 días hábiles previsto en el Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y mantendrán su vigencia indefinidamente, en tanto no se revisen o sustituyan por un Plan General.

### **Art. 3. Modificación de las Normas.**

1. Sólo podrán modificarse cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación de forma que haga necesaria su revisión global.
2. Las propuestas de modificación a iniciativa del Ayuntamiento, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de sus incidencias en la Ordenación General.

### **Art. 4. Carácter vinculante de las determinaciones de las Normas.**

Las determinaciones de éstas Normas Subsidiarias vincularán a las Administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales a realizar en el ámbito de este Planeamiento, deberán cumplir las previsiones de estas Normas, sin perjuicio de lo contenido en la Ley del Suelo.

### **Art. 5. Obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias Municipales.**

1. La obligatoriedad de la observancia de estas Normas comporta las limitaciones que establece la Ley del Suelo.
2. Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos que dice el párrafo siguiente, podrá el Ayuntamiento autorizar usos u obras en disconformidad con las Normas:
  - a) Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.
  - b) No dificultar la ejecución de las Normas o de los Planes que en desarrollo de las mismas se aprueben.
  - c) Contar con el informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo.

d) La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando la administración otorgante, acuerde la denegación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la Licencia y de la cesación y demolición de los usos y obras. Los gastos de formación del documento público y de su acceso registral, serán de cuenta del autorizado.

#### **Art. 6. Interpretación de las Normas.**

Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad de las mismas expresadas en la Memoria correspondiente. En los casos de duda o imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: DEL SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS.**

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, y no sean definidos singularmente en las ordenanzas particulares, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

### **Art. 7. Solar.**

Son las superficies de suelo urbano, definidas en las presentes Normas Subsidiarias o que resulten de la aprobación de los Planes Parciales y proyectos de urbanización correspondientes, aptos para la edificación y que reúnan los requisitos siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en el caso en que ésta fuera necesaria.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que dé frente.
- e) Haber realizado las cesiones obligatorias establecidas en la Ley del Suelo y en las presentes normas o planes parciales correspondientes.

### **Art. 8. Alineaciones Oficiales.**

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las Normas Subsidiarias o aquellos Planes que las desarrollen. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con el espacio libre interior.

### **Art. 9. Alineaciones actuales.**

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

### **Art. 10. Finca fuera de línea.**

Es aquella en la que la alineación oficial corta con la superficie de la línea limitada por las alineaciones actuales.

### **Art. 11. Finca remetida.**

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

### **Art. 12. Parcela edificable.**

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

**Art. 13. Retranqueo.**

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

**Art. 14. Rasantes actuales.**

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**Art. 15. Rasantes oficiales.**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

**Art. 16. Línea de la edificación.**

Es la que delimita la superficie ocupada.

**Art. 17. Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

**Art. 18. Altura de pisos.**

Es la distancia entre las caras interiores de los forjados consecutivos.

**Art. 19. Altura libre de los pisos.**

Es la distancia de la cara del pavimento a la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

**Art. 20. Superficie ocupada.**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos se consideran, a los efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contrario.

**Art. 21. Superficie edificada.**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

**Art. 22. Superficie máxima construible.**

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

**Art. 23. Superficie total edificada de techo a suelo.**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

**Art. 24. Espacio libre.**

Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

**Art. 25. Patio de parcela.**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se divide en dos grupos:

- a) Patios cerrados.
- b) Patios abiertos.

**Art. 26. Pieza habitable.**

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

**Art. 27. Planta baja.**

Es la planta inferior del edificio, cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

**Art. 28. Portal.**

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiera.

**Art. 29. Sótanos y semisótanos.**

Se entiende por SÓTANO la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuadra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o de terreno en contacto con la edificación.

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, siempre y cuando su techo se encuentre entre cero metros y un metro cuarenta por encima de la rasante (0 metros < T <1,40 metros).

Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por debajo de la rasante de la acera o terreno en una longitud igual o menor al 50% de la longitud de fachada, no se calificará como semisótano, sino como una planta baja.

**Art. 30. Edificio exento.**

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacio libres.

**Art. 31. Usos permitidos.**

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

**Art. 32. Usos prohibidos.**

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

**Art. 33. Edificio exclusivo.**

Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

**Art. 34. Edificio e instalaciones fuera de ordenación.**

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias o Planes Parciales que resulten disconformes con el mismo, salvo disposición concreta en contrario.

**Art. 35. Edificabilidad. Volumen edificable.**

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

Puede establecerse por la absoluta, en cifra total de metros cúbicos o metros cuadrados edificables –suma de todas las plantas- o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados

edificados –suma de todas las plantas por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o de la zona de que se trate-.

**Art. 36. Ancho de solares.**

Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos, medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación, dicha anchura se denomina fachada.

**Art. 37. Parcelación, reparcelación y regulación de linderos.**

- a) Parcelación. Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes, cuando a través de la misma traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.
- b) Reparcelación. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.
- c) Regulación de linderos. Recibe el nombre de regulación de linderos, la operación consistente en la redefinición de linderos de mutuo acuerdo, entre propietarios colindantes, con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

**Art. 38. Solares inedificables.**

- 1) Se considerará solar no edificable el que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad, que se especifican en la normativa correspondiente.
- 2) Además de lo preceptuado en el apartado anterior, se consideran no edificable:
  - a) Las porciones excedentes de la alineación oficial.
  - b) Las partes del solar cuyo fondo medido normalmente a la fachada sea menor de tres metros.
  - c) Los que originen en el solar continuo una parte como la que se define en b) y hasta la citada profundidad.

Las partes definidas en b) y c) serán edificables obligatoriamente si el solar continuo estuviese ya edificado conforme a las ordenanzas y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificable en parte o totalidad del solar.

### **CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.**

#### **Art. 39. Alcance y contenido de la sección.**

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto especifiquen las Normas.

#### **Art. 40. Parcelación y regularización.**

Los propietarios de los terrenos comprendidos por las presentes Normas podrán formular Proyectos de Parcelación o Reparcelación, con el fin de regularizar la configuración de los terrenos de su propiedad.

La reparcelación se efectuará cumpliendo la legislación urbanística vigente sobre este tema.

#### **Art. 41. Medición de alturas.**

a) Para la medición de las alturas se establecen los tipos de unidades siguientes: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

b) Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano superior del forjado del último piso.

c) Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa, caja de escalera y depósitos de agua, sin que la suma de altura de ambos exceda 1,60 metros sobre el total de la fijada. El remate del antepecho de la azotea podrá sobreelevarse 1,00 metro más, permitiendo una transparencia total del 30% como mínimo.

d) Si la cubierta es inclinada, sobre la altura definida en a), no excederá del 45% de pendiente. En ningún caso, la cumbrera del tajado se elevará más de 3,0 metros sobre la línea de altura del edificio antes definida.

e) Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de 0,60 metros por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado 0,60 metros debajo de la rasante del punto más desfavorable, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

f) Si al aplicar esta regla se originan diferencias de cota de más de 3,0 metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

#### **Art. 42. Saltos de altura (repite el Art. 41-f).**

Si al aplicar la regla anterior se originan diferencias de cota de más de 3,0 metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

#### **Art. 43. Casas a dos calles.**

Cuando un edificio se sitúe en un solar de esquina a dos calles a las que corresponda diferente altura, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle, en una longitud “L” definida en 16,0 metros.

La edificación en mayor altura nunca podrá ocupar -a partir de los 16,0 metros- la parte del solar comprendida entre la fachada a que corresponde la menor altura, la paralela a ella –situada a 3,0 metros- y una paralela a la fachada de la calle de mayor altura –a 16,0 metros- si la diferencias de alturas permitidas es una.

Si la diferencia de alturas es de dos, la primera diferencia se tratará como la anterior; en la segunda, la paralela se desplazará a 6,0 metros y así sucesivamente hasta conseguir la mayor altura.

**Art. 44. Edificios con fachadas a calles opuestas en manzanas cerradas sin patio de manzana (ver figura).**

Se incluyen en este artículo los edificios a calles opuestas.

Sobre una sección longitudinal, que una los puntos medios, en cada una de las fachadas se tomará la altura que corresponda a la calle. Se trazará una horizontal desde la altura mayor y una inclinada a 45° desde la otra. Desde el punto de encuentro de ambas líneas se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al próximo forjado. Se continuará éste horizontalmente hasta el encuentro con la línea inclinada.

Las proyecciones verticales de los distintos retranqueos serán siempre paralelas a la proyección vertical que contiene la fachada de menor altura.

En caso de que los desniveles entre las calles sean elevados y no produzcan el encuentro entre la horizontal e inclinada, el volumen edificable quedará siempre dentro de la recta inclinada a 45°, salvo en 5,0 metros de profundidad en la calle más elevada.

Será de aplicación el mismo criterio para definir la profundidad correspondiente a la edificación en mayor altura aunque el edificio no llegue hasta la calle de menor altura.

**Art. 45. Edificio de altura más baja entre colindantes más altos.**

Si un edificio, situado entre dos de mayor altura haciendo esquina, está en una calle cuyas alturas son inferiores a las de las calles adyacentes y si la longitud de fachada es menor de 6,0 metros, se permitirá igualar la altura del edificio intermedio a la del edificio de esquina de menor altura.

**Art. 46. Alturas en edificación abierta unifamiliar.**

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

**Art. 47. Ático.**

En las zonas en que se autoricen los áticos, se entenderá la construcción de un solo piso, cuya fachada deberá tratarse con igual calidad que el resto del edificio y deberá estar retranqueado de la alineación de la calle una distancia mínima igual a la altura.

a) Se autoriza por encima del ático o última planta una superficie construida que no excederá del 20% de la cubierta del ático o última planta retranqueada un mínimo de 3 metros de fachada, así como chimeneas, antenas y accesos.

- b) Tanto el ático con su cubierta, cornisa, chimeneas y superficies abiertas, deberán quedar completamente situados bajo un plano inclinado a 45° que parta de la arista superior de intersección de la fachada con el techo de la última planta normal.
- c) La altura de la edificación, incluyendo el ático, no será superior a la máxima admitida por la ordenanza correspondiente.
- d) Se suprimen y no se autorizan sobre áticos en ningún caso.
- e) Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas a las fachadas del mismo.

**Art. 48. Sótanos y semisótanos.**

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

La altura libre de la piezas no habitables podrá ser inferior a 2,0 metros.

**Art. 49. Altillos.**

En las plantas bajas que no sean viviendas y como anexo a locales comerciales se permiten altillos, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total, ni manifestarse en fachada.

La altura libre por encima y por debajo del altillo no podrá ser inferior a 2,10 metros.

En el caso de que un local con altillo autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

**Art. 50. Medición de la edificabilidad.**

En las parcelas se podrá medir la edificabilidad sobre la “parcela edificable” (entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales) o sobre la parcela bruta según la ordenanza correspondiente.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, el 50% de las terrazas cerradas por sus dos costados, los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores y centros de transformación.

A efectos de edificabilidad, no serán computables los soportales y la parte diáfana de la edificación a la rasante de terreno en contacto con las fachadas exteriores, libre al acceso al público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de alturas.

**Art. 51. Entrantes, Salientes y Vuelos.**

Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada, formando con ésta un plano de 45° y estará a una altura mínima de la rasante de 3,50 metros.

El vuelo máximo de los balcones, terrazas y cualquier otro saliente en las zonas del casco antiguo, no sobrepasará 0,50 metros, ni 1/12 del ancho de la calle a que da frente la edificación.

En las zonas de ensanche se permitirá un vuelo igual a 1/12 del ancho de la calle a que da frente la edificación con un máximo de 1,20 metros.

En ningún caso se sobrepasará la cara interior del bordillo.

En el casco antiguo no se permitirán los vuelos cerrados.

Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier otro elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2,50 metros, medidos en la intersección de la fachada con la acera y deberán cumplir en todo caso con lo consignado en el párrafo c).

Salvo en el SU-1, se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no dejen medianeras al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación y obligándose su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes o a construir.

Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación.

Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho, esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta 1/10 del ancho de la acera, sin exceder de 10 centímetros.

Queda prohibido que las puertas de la planta baja abran hacia la calle.

Cuando por normas de rango superior a esta Ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en fachada.

La rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior a 1/5 del ancho de la acera y no excederán de 20 centímetros.

Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales se ajustarán a lo establecido en el Art. 61.

#### **Art.52. Patios interiores o de parcela.**

Las superficies destinadas a patios, en edificios cuyo uso sea vivienda, cumplirán con la HD-91 y posteriores.

No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas con voladizo, ni salientes de ningún género.

Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

#### **Art. 53. Patios Abiertos.**

Se estará a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

#### **Art. 54. Chimeneas de Ventilación.**

Deberán cumplir la HD-91.

#### **Art.55. Condiciones de los Locales.**

Se estará a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

#### **Art. 56.Portales.**

Cumplirán con la HD-91.

#### **Art.57. Escaleras.**

Cumplirán con la HD-91.

#### **Art. 58. Cerramientos.**

Los solares no edificados, tanto en el caso antiguo como exterior al mismo, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2m. de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la tramitación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de la concesión de licencia de derribo.

Las cercas en zonas verdes y ciudad jardín, cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta altura máxima de 1 metro en total, siendo diáfanas a partir de 1 metro de altura, hasta un máximo de 2 metros en total.

#### **Art. 59. Cierres Provisionales en Locales Comerciales.**

Cuando terminado un edificio o vayan a habitarse de inmediato los locales comerciales. Deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos, que tenga un tratamiento decoroso y tupido que o permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres meses de la concesión de licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin un mínimo cuidado, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiere lugar.

#### **Art. 60. Antepechos.**

No podrán sobresalir en planta baja más de lo indicado en el apartado 51,1, respecto a ambas, y en plantas altas, el vuelo que sea autorizado para ellas. Los anuncios luminosos deberán, para ser autorizados, ser aceptados por los vecinos colindantes, lo que se justificará en la solicitud.

#### **Art. 61. Anuncios y Rótulos.**

No podrán sobresalir en planta baja más de lo indicado en el apartado 51,8 respecto a jambas, y en plantas altas, el vuelo que sea autorizado para ellas.

Los anuncios luminosos deberán, para ser autorizados, ser aceptados por los vecinos colindantes, lo que se justificará en la solicitud.

#### **Art. 62. Toldos.**

Cuando estén extendidos quedarán a más de dos metros diez centímetros (2,10) de altura, y a veinte (20) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera. Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento, habrá de estar necesariamente a más de 2,10 metros de altura, desde la acera, no autorizándose si tiene menor medida.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán, ni se concederán licencias de instalación, si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color, para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético.

#### **Art.63. Agua.**

Todo edificio de vivienda deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 300 litros diarios por habitante.

Se cumplirá además la -91.

#### **Art.64. Energía Eléctrica.**

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, estos se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal. Se cumplirá además la HD-91.

#### **Art.65. Calefacción, Acondicionamiento de Aire, Agua Caliente, Gas, Teléfono, Antenas de Televisión.**

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas contadores, etc., deberán cumplir las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso publico.

Los aparatos de aire acondicionado, en plantas bajas, ventilarán obligatoriamente los espacios interiores o mediante chimeneas.

Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio de detalle de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasado con el paramento de fachada, de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, cualesquiera de otro efecto que pueda estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Se concede un plazo de tres (3) años desde la aprobación de estas Ordenanzas a los propietarios de aparatos que incumplen estas Ordenanzas para que se adapten a ella.

Independientemente a las normas anteriores se deberán cumplir todas las que correspondan, en orden a la evitación de molestias.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres y Peligrosas, los extractores de humos deberán constar de filtro u otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores.

No se tolerarán a menos de 2,50 metros de la rasante. Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios.

#### **Art.66. Basuras.**

##### 1. Clasificación de basuras.

1.1. Se distinguirán las basuras domiciliarias de las no domiciliarias.

1.2. A las primeras corresponden:

- a) Los desperdicios de la alimentación y del consumo doméstico.
- b) Los envoltorios y papeles de establecimientos industriales y comerciales, si pueden ser recogidos en un solo recipiente normal.
- c) Cenizas y restos de calefacción individual.
- d) El producto de barrido de aceras.
- e) Pequeñas cantidades de escombros.
- f) Productos de podas de plantas que puedan recogerse en un recipiente normal.

1.3. Corresponden a las segundas:

- a) Los residuos o cenizas industriales de fábricas talleres y almacenes.
- b) Las tierras de desmonte y desechos o escombros no comprendidos en 1.2.,etc.
- c) Los detritus de hospitales y clínicas.
- d) Desperdicios de mataderos, mercados, laboratorios y demás establecimientos públicos similares.
- e) Los desperdicios de los establecimientos de ramo de hostelería.
- f) Estiércol, animales muertos, productos decomisados y poda de árboles (salvo lo dispuesto en 1,2, f.
- g) Cualesquiera otro producto análogo o en cantidad no normal.

##### 2. Normas Generales.

2.1. al Ayuntamiento corresponde la construcción, acumulación y recogida de basuras domiciliarias, salvo disposición concreta en contrario que en estas Normas se especifique.

2.2. Podrá contratar o conceder el servicio mediante subasta o concurso para la presentación del mismo.

El plazo de concesión en cada concurso o subasta será libremente fijado por el Ayuntamiento.

2.3. Corresponde también al Ayuntamiento señalar las características, condiciones y circunstancias del servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de basura, y las tasas o arbitrios por la prestación del servicio.

##### 3. Basuras no domiciliarias.

Para la recogida de basuras no domiciliarias el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio.

#### **Art. 67. Señalización de fincas.**

Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el numero que corresponda de la vía en que esté situado, perfectamente visibles durante la día y la noche.

#### **Art. 68. Servidumbres urbanas.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

**Art. 69. Destino de los solares inedificables**

- a) En los solares inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.
- b) Respecto a los solares o partes de solar que se califiquen de inedificables, al Ayuntamiento, según proceda, podrá imponer la normalización de fincas en la reforma que señala el capítulo IX del vigente Reglamento de Reparcelaciones, o bien lo adquirirá si no hubiese acuerdo, conforme a la legislación vigente.
- c) El Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes a solares inedificables si los propietarios no incorporan tales solares a sus parcelas de acuerdo con los artículos anteriores.

**Art. 70. Obras en edificación fuera de ordenación.**

- a) De acuerdo con lo determinado en el artículo 60 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones, elegidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias o Planes Parciales, que resultasen disconformes con los mismos, estarán calificados como Fuera de Ordenación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- b) A estos efectos, se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.
- c) Los artículos anteriores serán de aplicación en los casos en que el Plan Parcial correspondiente, Plan de Reforma Interior, Estudio de Detalle u Ordenanza correspondiente no señale lo contrario.

## **CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

### **Art. 71. Normas Generales.**

1. - Los edificios habrán de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad del Director Facultativo de la obra.
2. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.
3. - El frente de la casa o solar en que se realicen obras se cercará con una valla de protección como se especifica en estas Ordenanzas.
4. - Los materiales a emplear en las obras no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.
5. - El constructor, y en su caso el Director Facultativo de las obras, serán responsables del incumplimiento y de los daños causados por no ajustarse a la reglamentación de Higiene y Seguridad en el Trabajo y demás disposiciones que regule la materia, así como a las presentes Ordenanzas.
6. - En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión, o por otras conducciones, no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el desvío de las mismas en forma reglamentaria.
7. - Respecto a los edificios ruidosos será de aplicación la legislación y reglamentación al efecto.
8. - Al derribar un edificio se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando toda clase de precauciones.  
Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se tendrá muy en cuenta evitar daños a las propiedades colindantes, cuya reparación o indemnización, en todo caso, serían a cargo del que derribe.

### **Art. 72. Características Constructivas.**

1. - La determinación de estas características corresponde a los técnicos autores del proyecto, en lo no regulado por estas Ordenanzas, por lo que Ayuntamiento se considerará ajeno a las mismas.
2. - No obstante lo anterior, podrá ser denegada una licencia por incumplimiento manifiesto de las Normas vigentes, errores de cálculo o causas similares, sin que la concesión presuponga aprobación de estos extremos.

### **Art. 73. Cimentaciones.**

1. - Será objeto de estudio detallado, conforme al Decreto 462/1971, artículo 1º letra a) nº 2, las características del terreno y las hipótesis en que se basa el cálculo de la cimentación.
2. - Dentro del estudio a que se refiere el párrafo anterior, el proyectista justificará el tipo de cimentación elegido teniendo en cuenta no solo la capacidad portante del terreno, sino también,

de modo especial, los asientos que se espera obtener, considerando la influencia de los edificios colindantes, existentes o futuros.

En caso de que se produjesen daños en los servicios, deberán ser subsanados con cargo al propietario de inmueble, o comunidad de propietarios.

3. – No se permitirán cimentaciones que sobresalgan de la línea de fachada de los edificios.

#### **Art.74. Aparatos elevadores.**

1. - La instalación y uso de los ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores, requerirán previa licencia municipal, sin perjuicio de cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción de instalación de dichos aparatos.

2. -En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil de camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

3. - Todos los ascensores y montacargas reunirán las normas de seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderá sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos interventores del Estado.

4. - Ni las guías, ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.

5. - El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior incluyendo la baja, por lo menos ascensores tendrá la cabina dimensionada de forma que permita el transporte de camillas de enfermos y descenso de féretros en horizontal.

6. - En los edificios de viviendas de más de 1 planta incluyendo la baja, por lo menos de los ascensores tendrá la cabina dimensionada de forma que permita el transporte de camillas de enfermos y descenso de féretros en horizontal.

7. - Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 14 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

8. - Los ascensores funcionarán en las viviendas de día y de noche, y deberá quedar asegurado su funcionamiento por parte de los propietarios del inmueble.

9. - En edificios destinados a comercio y oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente. Se considerará que una escalera mecánica de 0,60 m. de ancho puede soportar el tráfico de 3 ascensores para 10 personas y velocidad de 0,60 metros segundo.

## **CAPÍTULO QUINTO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL USO.**

### **Art. 75.**

A efectos de estas Normas, se considerarán los siguientes usos:

1. Almacenes
2. Asistencial – Benéfico
3. Comercial
4. Deportivo
5. Docente
6. Espectáculos – Recreativo
7. Estaciones de Servicio
8. Garaje – Aparcamiento
9. Hotelero
10. Industrial
11. Oficinas
12. Religioso
13. Salas de Reunión
14. Sanitario
15. Servicios Administrativos
16. Socio – Cultural
17. Viviendas

## **USO**

## **ALMACENES**

### **DEFINICIÓN.**

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales, bien en guarda y conservación bien para su venta

### **CLASIFICACION.**

Se distinguen seis tipos de almacenes:

**Tipo A.-** Almacén de comercios detallistas y otros con superficies no superior a 100m<sup>2</sup>, situados en planta baja de vivienda y oficinas.

**Tipo B.-** Almacenes de superficie comprendida entre los 100 y los 300 m2, situados en planta baja de viviendas y oficinas.

**Tipo C.-** Almacenes de superficie entre 300 y 500 m2, situados en planta baja de edificio destinado a vivienda y oficina, o en patio de manzana.

**Tipo D.-** Almacenes de edificio de uso exclusivo con superficie no superior a 500 m2.

**Tipo E-** Almacenes en edificio exclusivo con superficie superior a 500 m2.

**Tipo F.-** Almacenes que, por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación, resultase incompatible con la vivienda y precisen utilizar la zona de uso específico de almacenes o industrias.

CONDICIONES.

Se estará a lo dispuesto para los asuntos industriales y comerciales en lo que les fuese de aplicación.

**USO**

**ASISTENCIAL – BENEFICIO**

DEFINICIÓN.

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

CLASIFICACION.

Se clasifican en los siguientes tipos:

- A1) Guarderías, Casas – Cuna
- A2) Residencias y Clubs u Hogares de Ancianos
- A3) Ciudades Geriátricas

CONDICIONES.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que fueran de aplicación.

**USO**

**COMERCIAL**

DEFINICIÓN.

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compra-venta al pormenor o permuta de mercancías, comprendida en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

CLASIFICACION.

Se establecen las siguientes categorías:

- A) Comercio Minorista y Autoservicio con superficie no superior a 120 m2.
- B) Supervicio o Superette:  
Superficie de ventas entre 120 m2 y 400 m2.
- C) Supermercados y Grandes Almacenes:  
Superficie entre 400 y 2500 m2.  
Venta de todo tipo de productos alimenticios o artículos más necesarios para uso doméstico.
- D) Establecimientos asociados espacialmente:

D.1. Mercado de Abastos

D.2. Galerías Comerciales. Conjunto de tiendas, sin limitación de número por especialidad

D.3. Centros Comerciales. Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.

D.4. Zonas comerciales. Conjunto de tiendas relacionadas a través de una calle o vía pública.

#### CONDICIONES.

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
2. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción de semisótano y del sótano que deberán tener una altura libre mínima de 2.70 metros y de 3 metros respectivamente.
3. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 120 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 120 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
4. La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>, y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular.
5. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas. Los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente Proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.
6. Dispondrán de las salidas e urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se regulen en estas Normas y las disposiciones vigentes específicas, aparte de lo que estime necesario el Servicio Municipal contra incendios.
7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

**DEFINICIÓN.**

En él se clasificarán los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica de los mismos, piscinas, y similares, sean de carácter particular oficial o comercial.

**CLASIFICACION.**

Se establecen las siguientes categorías:

1. Deportes cuya necesidad de superficie no alcanza los 200 m2.
2. Deportes cuya superficie total necesaria es inferior a 2000 m2 o hasta 500 m2.
3. Deportes de 501 a 2000 espectadores.
4. Deportes con m1s de 2000 espectadores.

**CONDICIONES.**

En sus instalaciones y demás normativas se atenderán a las dictadas por la Delegación Nacional de Deportes al respecto.

**DEFINICIÓN.**

Incluye los espacios, edificios y locales comerciales destinados a funciones docentes.

**CLASIFICACION:**

- A) Centros preescolares.
- B) Centros de enseñanza general básica y educación especial.
- C) Centros de bachillerato unificado.
- D) Centros de formación general.
- E) Centros de enseñanza superior.
- F) Otras enseñanzas.
- G) Colegios mayores, etc.

**CONDICIONES.**

Las construcciones de este tipo, atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia sobre el particular.

**DEFINICIÓN.**

Corresponde este uso a los locales o instalaciones destinados al público con fines culturales y de recreo

#### CONDICIONES.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos.

#### APARCAMIENTOS.

Serán fijados por los Servicios Técnicos Municipales.

### **USO**

### **ESTACIONES DE SERVICIO**

#### DEFINICIÓN.

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos objeto de CAMPSA, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y los que puedan existir relacionados con los vehículos de motor.

#### CONDICIONES.

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

1. Dispondrán de un aparcamiento de número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
2. Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (garaje – aparcamientos).
3. No causarán molestias a los vecinos y viandantes, y se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.

### **USO**

### **GARAJE - APARCAMIENTO**

#### DEFINICIÓN.

A los efectos de esta Norma, se considerarán garajes los locales destinados a la guarda con carácter habitual de vehículos con motor mecánico. Los talleres de reparación de automóviles se registrarán por las Normas de Industrias, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

#### CLASIFICACION.

Se establece la siguiente clasificación:

- A) CATEGORÍA 1ª. GARAJES DE USO PARTICULAR.
  - a) Adosados a viviendas o en plantas bajas, semisótanos o sótanos de viviendas
  - b) Anexos a viviendas; pero en edificios independientes de las mismas.
- B) CATEORIA 2ª. GARAJES DE USO COLECTIVO.
  - a) En planta baja de viviendas colectivas.

b) En planta inferior.

**C) CATEGORÍA 3ª. GARAJES INDUSTRIALES.**

Enclavados en la zona industrial. Sin ninguna limitación.

**CONDICIONES.**

La superficie mínima por plaza será de 20 m<sup>2</sup>.

La altura libre mínima será de 2,10 m.

Será necesario efectuar un estudio de la ventilación cuando está no fuera directa al exterior.

---

**USO**

**HOTELERO**

**DEFINICIÓN.**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios público que se destinan al alojamiento temporal.

Se considerarán incluidas en este uso las Residencias, edificios análogos como Camping, así como actividades complementarias como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc.

**CONDICIONES.**

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación hotelera. El edificio se sujetará en cuanto a volumen, alineación, voladizos, etc., a la Ordenanza de la zona correspondiente.

**APARCAMIENTOS.**

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada tres habitaciones.

---

**USO**

**INDUSTRIAL**

**CLASIFICACION.**

Se distinguen los siguientes tipos:

A) Industria compatible con vivienda, bien sea en bajos, semisótanos, sótanos o pisos intermedios. Se distinguen tres subtipos.

A0) Industria en planta intermedia de edificio de vivienda

A1) Industria en bajo de edificio de vivienda.

A2) Industria en semisótanos o sótanos de edificio de vivienda.

B) Industria contigua vivienda, en edificio exclusivo

B1) Industria contigua a vivienda de mayor altura que la vivienda

B2) Industria contigua a vivienda de menor altura que la vivienda

C) Industrias que pueden ser admitidas en edificio exclusivo no contiguo a vivienda, pero totalmente incompatibles con dicho uso. Industria aislada.

D) Industria en Zona Industrial Urbana

E) Industria en Zona Industrial Aislada.

F) Industrias Especiales.

MEDIDAS DE CONTAMINACIÓN ATMOSFERICA: Umbrales admisibles en cada tipo de Industria.

TIPO	A	B	C	D	E	F
Indice de Riugelmann: funcionamiento actual.	0	1	1	1,5	1,5	2
Ídem. Período de arranque.	1	2	2	2,5	2,5	3
Emisión máxima de polvo (Kg/h)	1,5	1,5	5	5	20	25
Emisión global Máxima (Kg/h)	3	3	10	10	40	50
Densidad de contaminación:						
1.-Emisión durante 24 h. Mgr/m2 en 24 h.	100	100	300	300	1000	1200
2. Emisión total punta en 1h.	200	200	600	600	2000	2400
3. Emisión polvo media en 24 h.	60	60	180	180	600	2400
Emisión punta por hora mgr/m2 en 24 h.	120	120	300	300	1200	1400

Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección de Ambiente Atmosférico que establece como límites generales los siguientes:

CONTAMINANTES	UNIDAD DE MEDIDA	NIVELES MÁXIMOS EMISION
Partículas sólidas	Mgr/Nm3	150
SO <sub>2</sub>	Mgr/Nm3	4.500
CO	Ppm	500
NO	Ppm	300
F total	Mgr/Nm3	250
C/	Mgr/Nm3	230
C/H	Mgr/Nm3	460
SH <sub>2</sub>	Mgr/Nm3	10

AGUAS RESIDUALES En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en la red de saneamiento general, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

A) REFERENTE A LA PROTECCIÓN DE LA RED DE ALCANTARILLADO Y A SU CONSERVACION.

- A1) Ausencias de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- A2) No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
- A3) El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 8 unidades.
- A4) La temperatura de vertidos será inferior a 40° C.
- A5) Sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
- A6) No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
- A7) Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.

B) REFERENTE A LA PROTECCIÓN DE LA ESTACION DEPURADORA COMUN.

B1) No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.

B2) No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y o abrasión en las instalaciones electromecánicas.

B3) No se admitirán sustancias que puedan producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.

B4) No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación o interferir los procesos de depuración.

C) EN RELACION CON LA COMPOSICIÓN QUÍMICA Y BIOQUÍMICA DEL EFLUENTE, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Material de suspensión	1000 ppm
DBO	1000 ppm
DQO	1000 ppm
Relación DQO/DBO	2
Sulfuros	5 ppm (S)
Cianuros	2 ppm (CN)
Formol	20 ppm (HCHO)
Dióxido de azufre	5 ppm (SO <sub>2</sub> )
Cromo hexavalente	0,5 ppm
Cromo total	5 ppm
Cobre	3 ppm
Níquel	5 ppm
Cinc	10 ppm
Plomo	1 ppm

## INCENDIOS.

Para la clasificación de las actividades se utiliza como parámetros definidores la carga térmica existente en los locales de la industria y la temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales presentes.

Atendiendo a estos parámetros se establece la siguiente clasificación de actividades:

Clase	Carga térmica	Temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales
0	0 Q 50	Temperatura de inflamación del 100% en peso de los materiales superior a 50 °C
1	0 Q 200	50 °C
2	200 Q 500	50°C
3	500 Q 2500	50°C
4	2500 Q	50°C
5	0 Q 100	50°C
6	100 Q 250	50°C

7	250 Q 2500	50°C
8	2500 Q	50°C
A	Industrias que poseen riesgo de activación alto.	
ex	Industrias que almacenando o manipulando explosivos accidentales tengan previstas medidas de prevención y protección que anulen el efecto mecánico de la explosión accidental.	

**CUADRO DE INCOMPATIBILIDAD SEGÚN SITUACIÓN RELATIVA:**

Situación relativa	Industrias no autorizadas en esta situación
A0	Industrias del subgrupo 1,2,3,4,5,6,7,8. Del tipo a. Del tipo ex.
A1	Industrias del subgrupo 1,2,3,4,5,6,7,8. Del tipo a. Del tipo ex.
A2	Industrias del subgrupo 1,2,3,4,5,6,7,8. Del tipo a. Del tipo ex.
B1	Industrias del subgrupo 3,4,7,8. Del tipo a. Del tipo ex.
B2	Industrias del subgrupo 3,4,7,8. Del tipo a. Del tipo ex.
C	Industrias del tipo a. Del tipo ex.
D	Industrias del subgrupo 3,4,6,7,8. Del tipo a. Del tipo ex.
E	Industrias del subgrupo 7,8. Del tipo a, del tipo ex.

**RUIDOS.**

Los niveles sonoros máximos admisibles para cada tipo serán:

TIPO: Nivel sonoro de la zona exterior de edificios dB (A)		
	DÍA	NOCHE
A	40 – 45	35 – 40
B	40 – 45	35 – 40
C	50 – 55	40 – 45
D	55 – 60	45 – 50
E	60 – 65	55 – 60
F	70 – 75	70 – 75

**CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.**

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la material y las que se establezcan en el apartado siguiente:

a) ACCESOS. No podrán tener acceso directo desde las vías rápidas e la Red Arterial las industrias con superficie superior a 500 m<sup>2</sup>.

b) DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si estas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y volumen de diez metros cúbicos.

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente el local, si a su terminación no funcionaran correctamente.

c) ASEOS. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

d) ESCALERAS. Las de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

e) CONSTRUCCIÓN. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, y cuyos niveles se han determinado para cada tipo de industria.

f) ENERGIA ELECTRICA.

1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

2. La potencia electromecánica está terminada por la suma de las potencias de los motores que accionan la máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará la potencia de máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/2 CV, cuando el número de estas máquinas no exceda el cuatro; ni las de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, bombas de elevación de agua y aire comprimido. Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán de las de sus correspondientes epígrafes.

3. Las instalaciones de fuerza y de alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

4. Los motores y máquinas, así como la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, y además, los que sean precios acústica y térmicamente, afín de no originar molestias.
  5. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.
  6. No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldura oxiacetilénica.
- g) APARCAMIENTO. Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada 150 m<sup>2</sup> de instalación.

## USO

## OFICINAS

### DEFINICIÓN.

Se incluyen en este uso los edificios en lo que predominan actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; el de banca; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase, independientes de la vivienda.

### CLASIFICACION.

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª Oficinas profesionales anexas a vivienda del titular.
- 2ª Locales de oficinas en planta baja y primera.
- 3ª Edificios con más del 0 % de superficie total edificada hasta 2000 m<sup>2</sup> destinada a oficinas y el resto a otros usos excepto el de vivienda.

### CONDICIONES.

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción se aumenta un retrete y un lavabo.
- b) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- c) Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose vestíbulo de aislamiento.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación, deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionarían correctamente en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3. Dispondrán de accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza estime necesarios el Servicio Municipal contra incendios.

4. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

6. En edificios de oficina de categoría 3ª y cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

7. En las oficinas de categoría 2ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1 m.

8. En las oficinas profesionales de 1ª categoría se cumplirán además, las condiciones de Uso de Vivienda que le fueren de aplicación.

aparcamiento (25 m2) por cada 150 m2 de instalación.

---

**USO****RELIGIOSO****DEFINICIÓN.**

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

**CONDICIONES.**

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que les fuera de aplicación.

**APARCAMIENTO.**

Se determinará por los Servicios Técnicos Municipales.

---

**USO****SALAS DE REUNION****DEFINICIÓN.**

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre individuos, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salones de baile y similares.

**CLASIFICACION.**

1ª Salas DE Reunión para uso privado o de los habitantes de la zona (asociación de vecinos, sindicatos, industrias, etc.), hasta 300 m2.

2ª Salas de Reunión, Conferencias, Casinos, con superficie comprendida entre 300 y 600 m2.

3ª Salas de Reunión, Conferencias, Casinos, con superficie mayor a los 600 m2.

#### CONDICIONES.

Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones las aplicables al uso de industria.

#### ESCALERAS.

Las que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 m, para los locales de categorías 2ª y 3ª de 1 metro para los de 1ª.

### **USO**

### **SANITARIO**

#### DEFINICIÓN.

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

#### CLASIFICACION.

Se clasifican en los siguientes dos tipos y subtipos:

##### A) Red hospitalaria

1. Ciudades sanitarias.
2. Hospitales generales.
3. Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico)
4. Otros hospitales, clínicas y policlínicas.

##### B) Red extra-hospitalaria

1. Casas de socorro – centros de urgencia –
2. Consultorios / Dispensarios.
3. Ambulatorios.

#### CONDICIONES.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso hotelero que les fuera de aplicación.

### **USO**

### **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

#### DEFINICIÓN.

Se incluyen en estos usos los locales, edificios o espacios, dedicados a una variedad junto de dotaciones que podemos agrupar bajo los tipos genéricos como sigue:

#### CLASIFICACIÓN.

- A. Servicios administrativos.
  - A.1. Ayuntamientos.

- A.2. Juzgados.
- A.3. Organismos de la Administración del Estado, etc.
- B. Servicios de orden.
  - B.1. Comisarías y cuarteles de la Guardia Civil.
  - B.2. Centros de detención.
  - B.3. Policía municipal y de tráfico.
- C. Servicios de Higiene y prevención.
  - C.1. Servicios de recogida y tratamiento de basuras.
  - C.2. Parques de bomberos.
- D. Instalaciones militares.
- E. Servicios de abastecimiento y mataderos.

**CONDICIONES.**

Cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

**USO**

**SOCIO - CULTURAL**

**DEFINICIÓN.**

se consideran incluidos en el mismo los edificios destinados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos, pinacotecas, salas de conferencia y exposiciones, cine – clubs, etc.

**CONDICIONES.**

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los usos de comercio, oficinas, industrias, viviendas y espectáculos.

**USO**

**VIVIENDAS**

**DEFINICIÓN.**

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

**CLASIFICACIÓN.**

Se establecen las siguientes categorías:

- 1º. Vivienda unifamiliar.
  - Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado a agrupado a otro de viviendas o de distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.
- 2º. Vivienda colectiva.
  - Edificio constituido por viviendas de acceso común.
- 3º. Apartamentos.

Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplen las condiciones de vivienda unifamiliar.

**CONDICIONES.**

- 1°. No se admitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.
- 2°. Toda vivienda o apartamento, para ser exterior, cumplirá la condición de que tenga huecos a una calle o una plaza.
- 3°. Se estará a lo dispuesto en la legislación específica vigente.

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN SUELOS DOTACIONALES.**

---

SUELO URBANO DOTACIONAL	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	OCUPACIÓN DE PARCELA MÁXIMA
ADMINISTRATIVO	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación	-----	100 %
ASISTENCIAL	Acorde con las Ordenanzas de la zona, si es solar entre medianeras	-----	100 %
DEPORTIVO	Acorde con las Ordenanzas de la zona; o dos plantas	1 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s	40 %
DOCENTE	Acorde con las Ordenanzas de la zona; o dos plantas	1 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s	40 %
SANITARIO	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación	-----	100 %
SOCIO – CULTURAL	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación	-----	100 %
ZONAS VERDES	1 planta	0,02 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s	20 %
ESPACIOS LIBRES	NO se permite edificación	0 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s	0 %

## **CAPÍTULO SEXTO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.**

### **Art. 76. Normas generales.**

1º. Todas las construcciones se adaptarán, en lo básico, al ámbito estético del sector, procurando no desentonar del conjunto o medio en que estuviesen situadas.

2º. Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública.

Cuando se trate de edificios contiguos, cuya diferencia de altura sea igual o superior a 1 metro, será obligatorio tratar como fachada al paramento que por ello queda visto desde la calle.

3º. En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación y en los que por la Ordenanza de edificación de estas Normas, vayan a quedar medianeras al descubierto, visibles desde la calle, el Ayuntamiento obligará a los propietarios al tratamiento de las mismas. El Ayuntamiento podrá, en cada caso, obligar a su ejecución en forma de fachada o como simple paramento pintado o decorado.

4º. Será libre la composición de las fachadas, salvo para aquellos edificios, calles, manzanas, sectores o plazas, incluidas en la relación de edificios o entornos histórico-artísticos o en los que convenga conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, en cuyo caso será obligatorio ceñirse al mismo, empleando además los materiales y sistemas constructivos que se determinen. Deberá evitarse efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana en todo caso.

Los técnicos competentes, al proyectar un edificio, han de diseñar todas sus partes, incluyendo la planta baja.

## **TÍTULO II. TRAMITACIÓN, EJECUCIÓN Y VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO**

## **CAPÍTULO PRIMERO: NORMAS DE TRAMITACIÓN.**

### **Art. 77. Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad de las Normas.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

### **Art. 78. Legitimación de expropiaciones.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

### **Art. 79. Parcelaciones y reparcelaciones.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

### **Art. 80. Valoraciones.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación y en especial al Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 26 de junio, de 1992.

### **Art. 81. Plazos de edificaciones y enajenación forzosa de la propiedad.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación y en especial al Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 26 de junio, de 1992.

### **Art. 82. Cesión de terrenos.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación y en especial al Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 26 de junio, de 1992.

### **Art. 83. Cesión de derechos de superficie.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

### **Art. 84. Información pública.**

1.- A petición de los interesados, el Ayuntamiento facilitará la ficha o cédula urbanística de la finca o sector que se mencione, con la expresión de las circunstancias urbanísticas que en el concurren, de acuerdo con las Normas Vigentes de Ordenación. Se reflejará literariamente y si es posible gráficamente, el régimen de edificación y uso de la finca.

2.- Las solicitudes describirán con detalle la finca o sector de que se trate y se les acompañará un plano a escala 1:1.000 acotado totalmente, expresando la configuración del inmueble o sector, la longitud de la fachada y su situación respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que se ubique, cuyos nombres se indicarán claramente. Se indicarán los datos de identificación en el Registro de la Propiedad.

3.- El Ayuntamiento exigirá la ficha o cédula urbanística como trámite previo de las solicitudes de licencia de parcelación o reparcelación de fincas, de edificios de nueva planta, de ampliación y variación del uso objetivo de los edificios y de otros casos en que lo estime conveniente. Este servicio devengará las tasas correspondientes.

4.- La validez de la ficha se entenderá automáticamente caducada cuando se modifiquen las Ordenanzas o Normas Urbanísticas vigentes, sin que sea preciso su notificación.

5.- Las cédulas urbanísticas y los proyectos que en base a ellas se confeccionen, habrán de ser informados por los colegios profesionales correspondientes y con independencia de los visados

preceptivos, a los efectos exclusivos de indicar si cumplen con los requisitos urbanísticos de las Normas Subsidiarias o Planes a que les afecte.

Este informe habrá de ser considerado, en todo caso, por la Corporación Municipal, a la hora de conceder licencias de obras, pero no será vinculante.

La ficha o cédula urbanística indicará los servicios urbanísticos existentes y cuantos datos sean convenientes para su correcta identificación y utilidad al proyectista, caso de que sean conocidos suficientemente.

## **Art. 85**

### **5. OBLIGACIONES DE LOS SOLICITANTES.**

5.1. Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédula urbanística, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de Ordenanzas, estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijen las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento y cuyo pago no prejuzga la concesión de la licencia.

5.2. Al otorgar licencias no queda implicado el Ayuntamiento en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco puede ser invocado o aducido por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

5.3. Las licencias de obra implican para sus titulares además de las señaladas en las demás Ordenanzas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:

- a) Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Construir o reponer la acera de la finca.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- d) Instalar y mantener en buen uso las vallas de obra.

5.4. Para responder al cumplimiento de lo autorizado en las licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento, fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de solicitar previamente a la concesión de la licencia. Este depósito puede ser sustituido por aval bancario del mismo importe, en caso de aceptación del Ayuntamiento.

5.5. La licencia, o fotocopia de la misma, deberá conservarse en obra, a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

### **6. VALIDEZ Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.**

6.1. En las licencias se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento. Podrá prorrogarse, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia.

6.2. Las licencias caducarán:

- a) Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.
- b) Si comenzadas estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la licencia.
- c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido a sus ampliaciones.
- d) Si las obras o actos que se realicen no están ajustados a lo solicitado o a las condiciones que otorgó la licencia.

6.3. La caducidad de la licencia, que será declarada por el Órgano Municipal competente, producirá: el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia; la pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada; el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

6.4. Cuando una finca o local cambie el uso para el que en un principio fue autorizado, deberá solicitar nueva licencia de habitar o de apertura, que se concederá o no según las Normas, Ordenanzas y Reglamentos de aplicación.

## 7. DEFICIENCIAS DE LAS SOLICITUDES O PROYECTOS.

Las deficiencias que los Servicios Técnicos Municipales o los Organismos que hubiesen informado, encuentren en la petición de licencias o en su documentación, tendrán la consideración de subsanables o insubsanables.

Serán deficiencias insubsanables todas las que para su rectificación precisen introducir modificaciones esenciales en el Proyecto, y en todo caso las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zona de emplazamiento de la obra.
- b) Proyectar las obras para usos no admitidos en la zonificación que corresponda a su emplazamiento.
- c) Aplicar mayor coeficiente de edificabilidad al permitido por la Ordenación.
- d) Rebasar los límites de altura, número de plantas o profundidad de edificación, permitidos en la Ordenación aplicable.
- e) No respetar zonas verdes previstas en la Planificación.
- f) Incumplir las exigencias por lo que respecta a plazas de aparcamientos.
- g) Proyectar patios interiores con superficies inferiores a las fijadas en las Ordenanzas.
- h) Incumplir la Ordenación sobre prevención de incendios.

El carácter o consideración de deficiencias insubsanables comporta la denegación de licencia.

Las deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de quince días, produciendo, en su defecto, la caducidad de su solicitud.

## 8. TIPO DE LICENCIAS DE OBRA EN SUELO URBANO.

Se distinguen en las presentes Normas tres tipos de licencias.

- Licencias de obra nueva.
- Licencias de reforma.
- Licencias de conservación.

8.1. OBRA NUEVA.- Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta, bien sobre solar libre en el que no ha existido ninguna construcción anterior, bien sobre el solar procedente de derribo de un edificio existente, o bien como ampliación de edificios existentes, siempre que esta sea una superficie de planta baja.

8.2. REFORMAS.- Se entiende por reforma o ampliación aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos subtipos:

8.2.1. Reformas y ampliaciones estructurales:

Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas), de fachada o de cubierta.

8.2.2. Reformas no estructurales.

Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales de fachada o de cubierta.

8.3. OBRAS DE CONSERVACIÓN.- Se denominan obras de conservación las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:

8.3.1. Estructurales.

Si afectan a elementos estructurales, de fachada o cubierta (reparación de elementos estructurales).

8.3.2. No estructurales.

Si no afectan a elementos estructurales de fachada o de cubierta (solados, pinturas).

Todos estos grupos se agrupan en dos:

- Licencias de obra mayor, que comprende los conceptos de obra nueva, reforma y ampliaciones estructurales y las obras de conservación estructural.

- Licencias de obra menor, que comprende los conceptos de reforma no estructural y las obras de conservación no estructural.

8.4. OBRAS DE DERRIBO.- Se denomina obras de derribo a las efectuadas con objeto de destruir una obra edificada, bien sea por encontrarse en estado ruinoso, bien por otra razón cualquiera.

## 9. SOLICITUD DE LICENCIAS DE OBRA EN SUELO URBANO.

La solicitud deberá acompañarse de proyecto triplicado, suscrito por un técnico competente en el pleno uso de sus derechos colegiales, siempre que la obra para la que se solicita permiso se incluya en los artículos. 8.1, 8.2.1, 8.3.1. y 8.4.

Dicho proyecto debe contener como mínimo los siguientes documentos:

- 1) Plano de situación a escala 1:1.000.
- 2) Plano donde se indiquen las alineaciones oficiales.
- 3) Memoria.
- 4) Mediciones y presupuesto.

- 5) Planos de proyecto a escala 1:100, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos y sistemas constructivos, para su ejecución material, con la firma de los técnicos y debidamente legalizadas por los colegios profesionales respectivos, con el fin de autentificarla.
- 6) Oficios de las direcciones facultativas de derribo, de técnicos legalmente autorizados.

Caso que para la solicitud de licencia se presente un proyecto básico, entiendo por tal la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones correctas, estará compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos.
- Pliego de Condiciones.
- Presupuesto.

Y deberá hacerse constar, por escrito, el compromiso de presentar el proyecto definitivo, al menos con un mes de antelación al comienzo de las obras, dado que, si bien su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, es insuficiente para llevar a cabo la construcción.

El incumplimiento de dicho compromiso dará lugar a la paralización de las obras, si se hubiesen comenzado, por el Alcalde-Presidente, prohibición que no se levantará hasta tanto no sea presentado el citado proyecto y transcurra el plazo de 1 mes.

**NO SE CONCEDERÁ LICENCIA SI EN LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA NO SE INDICAN LOS TÉCNICOS ENCARGADOS DE LA DIRECCIÓN DE OBRA.**

En los casos 8.2.2. y 8.3.2. no será necesaria la presentación del proyecto, bastará con una simple comunicación del tipo de obra para la que se solicita la licencia.

#### **Art. 86 Alineaciones y rasantes.**

Cuando se trata de obra de nueva planta, o reconstrucción previo derribo de otra vieja, será condición inexcusable la solicitud previa de alineación y rasante, que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno dentro del término municipal, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de obra nueva.

La concesión de alineaciones no implica, en consecuencia, la licencia de construcción.

#### **Art. 87. Obras construidas sin licencia.**

Se estará a lo dispuesto en el capítulo II del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

#### **Art. 88 Obras de urbanización y edificación.**

##### 1. Licencia para obras de urbanización.

1.1. La solicitud irá suscrita por el peticionario y los Técnicos Facultativos designados para dirigir las obras. Se hará constar en ella el Plan Parcial a que corresponda y la fecha de su aprobación, si la hubiere.

1.2. Acompañarán a la misma el proyecto técnico de las obras y servicios a realizar.

1.3. Las obras e instalaciones irán detalladas con la precisión necesaria.

1.4. La memoria del proyecto describirá con suficiente amplitud las características de las obras y servicios, justificando los cálculos de las dimensiones y de los materiales, disposición y condiciones, así como el orden y plazo de realización de las obras, expresado en forma gráfica.

1.5. Los planos, doblados en formato A-4, serán como mínimo:

- a) Situación respecto al conjunto urbano y al Plan Parcial en el que se incluyan, a escala mínima: 1:5.000, y recomendada 1:1.000 (esta podrá ser exigida a juicio del Ayuntamiento).
- b) Topográficos, con curvas de nivel equidistantes un metro, indicando la vegetación y edificios existentes, a escala mínima 1:1.000.
- c) Movimiento de tierras, con planta de topografía modificada a escala 1:1.000 y los perfiles longitudinales y transversales que sean precisos.
- d) Plantas de cada uno de los servicios o redes, a escala mínima 1:2.000 y recomendada 1:1.000. Cada red irá por separado de las demás, salvo que por su naturaleza puedan reunirse dos o más; en todo caso esta circunstancia la apreciarán los Servicios Técnicos Municipales.
- f) Obras complementarias; detalles, secciones de firme, zanjas, etc., y en general los que sean precisos para definir totalmente las obras.

Los planos irán debidamente rotulados y acotados.

## 2. Daños a las vías o servicios municipales.

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

## 3. Obras que afecten a servicios públicos.

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con treinta días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades, deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

## 4. Acopio de escombros y materiales.

Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

## 5. Obras de conservación de edificios.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.
2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, o aquellos que pudieran ocasionar, por mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño.

#### 6. Andamios y materiales auxiliares.

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente, y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar a la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia. Desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### 7. Construcciones provisionales.

- 1) En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.
- 2) Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### 8. Maquinaria y elementos auxiliares de obra.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza respectiva sobre protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

### **Art. 89. Derribos.**

#### 1. Licencia de derribos.

- a) Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando memoria con fotografías, suscrita por los facultativos competentes y visada por los Colegios Profesionales respectivos, especificado los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así como de los planos que sean necesarios para su aclaración. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de elementos de protección durante las horas de trabajo.
- b) Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.

#### 2. Apeos.

- a) Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se deban ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.
- b) En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas, si debe aportarse alguna precaución especial.
- c) En caso de urgencia, por el peligro inmediato, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes, y abonar los derechos que procedan. Igualmente, el Técnico Municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

#### **Art. 90. Vallado de obras.**

- 1) En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, si es posible, al menos un metro, para permitir el paso de peatones, aún a costa de realizar un paso peatonal cubierto.
- 2) Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Técnico Municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.
- 3) Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
- 4) En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
- 5) La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurre un mes sin dar comienzo las obras, o están interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### **Art. 91. Edificios en estado ruinoso.**

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio, o de instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impida.

#### 1. Declaraciones de estado ruinoso.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reposición superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas. Con excepción de declaración de edificio histórico-artístico.

#### 2. Obligaciones de propietario.

Cuando un edificio sea declarado ruinoso, bien a instancia de propietario o por la inspección municipal, aquel está obligado a ejecutar por su cuenta, las obras necesarias para que tal estado desaparezca, iniciando las obras en el plazo de un mes.

Dentro de este plazo el propietario podrá demorar el comienzo de las mismas, siempre que lo solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo y bajo su responsabilidad.

En los ocho días siguientes a la finalización del anterior plazo, se reunirán los Técnicos Municipales y el propietario, y se levantará acta del acuerdo o desacuerdo entre ambas partes, informando en este último caso los Técnicos Municipales al Ayuntamiento y resolviendo a la vista del mismo.

#### 3. Ruina inminente.

Si la ruina del edificio fuera tan inminente que no diera tiempo a cumplir los trámites que el artículo anterior especifica, los Técnicos del propietario o del municipio, podrán ordenar el apuntalamiento o derribo preciso, dando cuenta inmediata a la Alcaldía, pudiendo esta disponer el desalojamiento del edificio en caso necesario. En todo caso los gastos de la obra serán de cuenta del propietario.

#### 4. Edificio ruinoso no susceptible de refuerzo.

Cuando los edificios ruinosos no sean susceptibles de refuerzo o estén situados fuera de la línea rasante oficial, tendrán que demolerse. La demolición podrá ser efectuada por el municipio, a cuenta del propietario del inmueble, si éste se negase a efectuarla.

#### 5. Pago de derechos municipales.

El ejecutar las obras por cualquiera de los procesos que se derivan de los artículos anteriores, no las exime del pago de los derechos municipales correspondientes.

### **Art. 92. Ejecución de las obras.**

1. Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la licencia otorgada, ajustándose a las disposiciones de las Ordenanzas y bajo la dirección facultativa de personas legalmente autorizadas.

2. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Construir vados o protecciones a las aceras si fuera preciso el paso de vehículos por ellas.
- b) Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca.

- c) Construir y mantener en buen estado la valla precautoria. Esta valla será hecha de materiales resistentes e incombustibles, tendrá dos metros de alto, como mínimo, y será de tal forma por su parte superior que evite la caída de materiales por fuera de la misma. Se colocará de forma que dejen el mayor espacio posible para la circulación de las personas por la acera.

Si la escasa anchura de esta, no lo permitiera, los Técnicos Municipales fijarían las características de la valla, pudiendo incluso ordenar su desaparición total al terminar los trabajos en plantas inferiores, previa colocación de andamios volados y cubierto con material resistente que evite la caída de herramientas o elementos.

La construcción de los andamios que se empleen en cualquier obra estarán bajo la responsabilidad del Director de la misma y se colocarán de acuerdo con el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

- d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales, y demás disposiciones de policía.
- e) Los cimientos que lindan con la vía pública no podrán ocupar el subsuelo del acerado, debiendo banquearse cuando la calle sea inclinada.
- f) En todos los muros de cerramientos de fachada se emplearán materiales de calidades nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos, que perjudiquen el decoro de la vía pública.

3. Antes de iniciarse una obra deberá comunicarse al Ayuntamiento en impreso oficial, por triplicado y visado por los Colegios Profesionales correspondientes, los facultativos designados como directores de la misma.

4. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, se comunicará al Ayuntamiento, en el término de cinco días tal circunstancia.

5. Las variaciones que fueren necesario introducir en el Proyecto durante el transcurso de la obra, serán objeto de la oportuna licencia, pero pudiendo estar exenta de la presentación de los documentos que no varíen y consten en la anterior instancia. El incumplimiento de ello dará lugar a las acciones, sanciones y medidas de todo tipo a que haya lugar.

6. En toda la obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento:

- a) Un ejemplar de proyecto aprobado.
- b) El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.

7. No se podrá iniciar ninguna obra sin que, además de la correspondiente licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, salvo que se haya comunicado que no son necesarias tales operaciones. El incumplimiento de lo anterior dará lugar a la inmediata suspensión de los trabajos, hasta que sea realizado lo indicado.

8. Los funcionarios municipales encargados de la inspección de las obras, podrán visitar e inspeccionar toda clase de obras dentro del término del municipio y denunciarán cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto.

9. Los inspectores y técnicos de obras del Ayuntamiento examinarán las obras en relación con la licencia concedida. Si se observase incumplimiento del contenido o condiciones de la misma, se levantará acta y la Jefatura del Servicio Técnico competente del Ayuntamiento adoptará las medidas que estime necesarias, suspendiendo provisionalmente las obras, sin perjuicio de incoar el oportuno expediente.

Igualmente se actuará respecto al incumplimiento u omisión de las

### **Art. 93. Conclusiones de las obras.**

1. Dentro del plazo establecido o, en su caso, el de su prórroga, deberán terminarse las obras.

2. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afecten el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje y perturben la normal utilización del inmueble.

3. A la finalización de las obras el propietario deberá:

- a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.
- b) Construir el piso definitivo de la acera y colocación de bordillos en la misma.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, arbolados, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
- d) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

No se podrá conceder la cédula de habitabilidad o primera ocupación de un inmueble, sin que por los Servicios Técnicos Municipales, se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y expedida la oportuna certificación, previa a dicha concesión, que se unirá al expediente.

4. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas constituidas, si las hubiere, o directamente sobre el propietario.

5. Acabadas que sean las obras, el propietario, lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado expedido por los facultativos directores de aquellas visado por los Colegios Oficiales a los que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el proyecto presentado y estar en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.

6. El Servicio Técnico Municipal competente realizará la inspección y comprobación en el plazo de 15 días a partir de la notificación viendo si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de

urbanización, como asimismo, en su caso, las instalaciones de protección y lucha contra incendios y colocación de antenas de televisión.

Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación para la concesión de la cédula de habitabilidad. En caso contrario se daría un plazo para subsanar las deficiencias señaladas.

Las inspecciones devengarán los correspondientes derechos, que serán abonados por el titular de la licencia, sin perjuicio de las sanciones y recargos que procedan.

7. Mientras no se haya obtenido la oportuna licencia de uso u ocupación de un inmueble, la Autoridad Municipal no autorizará el traslado de muebles o apertura de establecimientos, ni autorizará la contratación de los servicios de agua y luz. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de los depósitos si los hubiere.

---

**ORDENANZAS PARTICULARES**

**SU-1**  
**CORRESPONDE AL CASCO ANTIGUO PUEBLO**

---

TIPO DE EDIFICACIÓN .....Cerrada. Vivienda unifamiliar o colectiva.

ALINEACIONES Y RASANTES ..... Serán las especificadas en el plano de alineaciones, respetándose en su conjunto las existentes.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN ..... Máxima: 13,50 metros.

NUMERO DE PLANTAS .....Máximo: P.B. + 3

SÓTANOS ..... Se permiten.

SEMISÓTANOS ..... Se permiten.

ÁTICOS ..... Se prohíben.

CHAFLANES ..... Serán de 3 metros en todas las esquinas

Las distancias desde la intersección de las dos alineaciones a los puntos que definen el chaflán serán idénticas.

**SALIENTES Y VUELOS**

Se permiten un 50% de la longitud de fachada en mirador pudiendo ser el resto balcón, con vuelo máximo de 60 cm., e igual o inferior al 10% de la anchura de la calle a la que de frente la edificación, no sobrepasando en ningún caso la cara interior del bordillo.

PATIOS INTERIORES ..... Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

**PARCELA MÍNIMA**

La parcela mínima será de 60 m<sup>2</sup> salvo que sea materialmente imposible por tratarse de solar entre edificaciones existentes.

**FACHADA MÍNIMA**

Para ser edificable una parcela es necesario que dé fachada a vía pública y tenga un mínimo de 4 metros.

FONDO DE EDIFICACIÓN ..... Mínimo tres metros. Máximo no se establece.

## **COMPOSICIÓN.**

### **Fachada**

La instrucción general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuren las fachadas del entorno predominando el macizo sobre el vano.

## **MATERIALES**

### **Fachada**

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y auténtica expresividad.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.

En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración general en el ambiente en que se sitúa el edificio, y los de los materiales tradicionales utilizados. Se recomienda el empleo de revocos con colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura de la zona (blanco, térreos, añil, etc.).

El uso de piedras como materiales de construcción y especialmente en las fachadas puede adquirir modalidades muy diferentes y todas ellas altamente recomendables la dignidad y nobleza que otorgan a los edificios.

### **Fachadas secundarias**

Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que las fachadas principales.

Todo paramento a espacio público tendrá el carácter de fachada.

### **Medianerías**

Aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurándose la animación conveniente de los paramentos.

El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios e inmuebles que provoquen medianerías, que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta ordenanza, a su tratamiento en un plazo a determinar, con materiales y colores a determinar en cada caso.

### **Carpintería**

En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado de color oscuro. Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería, siempre que, por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional de la zona.

### **Cerrajería**

Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos, se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

Elementos complementarios, chimeneas cajas de escalera, etc.

Se tratarán con materiales iguales a la fachada o coherentes con los generales del edificio, de tal forma que no se produzcan rupturas visuales.

**COMPATIBILIDADES**

ALMACENES .....	Se permiten los tipos A, B, C y D.
ASISTENCIAL-BENÉFICO .....	Se permiten los tipos A1 y A2.
COMERCIAL .....	Se permiten los tipos A y B.
DEPORTIVO .....	Se permite la categoría 1ª.
DOCENTE .....	Se permite.
ESPECTÁCULO-RECREATIVO .....	Permitido en todas sus formas.
ESTACIONES DE SERVICIO.....	Se prohíben.
GARAJE-APARCAMIENTO .....	Se permite la categoría 1ª.
HOTELERO.....	Se permite.
INDUSTRIAL.....	Se permite en su tipo A.
SALAS DE REUNIÓN.....	Se permiten.
CENTROS ADMINISTRATIVOS.....	Se permiten los tipos A1 - A2 - A3 y B1 - B2 - B3.
SOCIO-CULTURALES.....	Se permiten.
VIVIENDAS .....	Se permiten excepto vivienda aislada.
SALAS DE REUNIÓN.....	Se permiten.
CENTROS ADMINISTRATIVOS.....	Se permiten los tipos A1 - A2 - A3 - B1 - B2 - B3.
SOCIO-CULTURALES.....	Se permiten excepto en vivienda aislada.

**ANEXO 1.**

En edificios a tres calles se cumplirán simultáneamente los Art. 43 y Art.44 de las Ordenanzas Generales.

## SU-2

### **CORRESPONDE A LA ZONA DE ENSANCHE RESIDENCIAL: EDIFICACIÓN CERRADA PUEBLO.**

---

TIPO DE EDIFICACIÓN .....	Cerrada. Vivienda unifamiliar, colectiva o apartamentos.
ALINEACIONES Y RASANTES .....	Serán las especificadas en los planos de Alineaciones.
ALTURA DE EDIFICACIÓN .....	Máxima: 13,50 metros.
NUMERO DE PLANTAS .....	Máxima: P.B. + 3
SÓTANOS .....	Se permiten.
ÁTICOS .....	Se prohíben.
SEMISÓTANOS .....	Se permiten.
ALTILLOS .....	Se permiten.
CHAFLANES .....	Serán de 3 metros en todas las esquinas.

Las distancias desde la intersección de las dos alineaciones a los puntos que definen el chaflán serán idénticas.

#### SALIENTES Y VUELOS

El vuelo máximo será de 60 cm. e igual o inferior al 10% de la anchura de la calle a la que de frente la edificación, no sobrepasando en ningún caso la cara interior del bordillo.

#### PATIOS INTERIORES

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales (HD-91 y posteriores).

#### PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 80 m<sup>2</sup> salvo que sea materialmente imposible por tratarse de solar entre edificaciones existentes.

#### FACHADA MÍNIMA

Para ser edificable una parcela es necesario que dé fachada a vía pública, siendo como mínimo de 6 m.

Serán excepción las parcelas con fachada inferior a 6 m. situadas entre edificios ya construidos.

FONDO DE EDIFICACIÓN .....	Mínimo: 3 m. Máximo: 25 metros no siendo de aplicación en P.B.
----------------------------	---

## **ANEXO 1**

Los paramentos a espacios públicos tendrán la consideración de fachada.

## **COMPATIBILIDADES**

### **ALMACENES**

Se permiten los tipos A, B, C y D. Los almacenes de tipo C y D tendrán entrada por calle de anchura mínima igual a 10 metros.

ASISTENCIAL BENÉFICO..... Se permiten los tipos A1 y A2.

COMERCIAL ..... Se permiten los tipos A, B, C, D2, D3, y D4.

Los tipos D2 o D3 deberán estar definidos y su localización determinada por un Plan Previo de Urbanismo Comercial.

DEPORTIVO ..... Permitidas todas sus categorías.

DOCENTE ..... Permitidos todos sus tipos.

ESPECTÁCULO RECREATIVO ..... Permitidas todas sus categorías.

ESTACIONES DE SERVICIO..... Se prohíben.

GARAJE-APARCAMIENTO .....Permitidas las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO..... Permitido todos los tipos.

INDUSTRIAL.....Permitido el tipo A.

OFICINAS ..... Se permiten.

RELIGIOSO..... Se permiten.

SALAS DE REUNIÓN..... Se permite.

CENTROS ADMINISTRATIVOS.....Se permiten los tipos A, B y C2.

SANITARIO .....Permitido el tipo B.

VIVIENDAS .....Se permiten excepto vivienda aislada.

SOCIO CULTURALES..... Se permiten.

### SU-3

#### **CORRESPONDE A LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA PUEBLO.**

---

##### TIPO DE EDIFICACIÓN

Abierta. Vivienda unifamiliar aislada o adosada, con retranqueos a espacios públicos y vecinos.

ALINEACIONES Y RASANTES ..... Las especificadas en los planos correspondientes.

EDIFICABILIDAD ..... 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

SEPARACIÓN A LINDES DE CALLES ..... Tres metros.

DISTANCIA A LINDES DE VECINOS ..... Dos metros.

ALTURA DE EDIFICACIÓN ..... Máximo 10 metros.

NUMERO DE PLANTAS ..... PB + 2 plantas.

SÓTANOS ..... Se prohíben.

SEMISÓTANOS ..... Se permiten..

ALTILLOS ..... Se prohíben.

CHAFLANES ..... Se prohíben salvo que se especifiquen en planos.

##### SALIENTES, ENTRANTES Y VUELOS

Se permiten siempre y cuando se guarden las distancias establecidas a lindes de calle, vecinos y entre edificaciones.

PATIOS INTERIORES ..... Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

##### CERRAMIENTO A ESPACIO PUBLICO

Hasta 1 metro de altura puede ser opaco. A partir de esta altura y hasta 2 metros como máximo será transparente.

##### CERRAMIENTO A VECINOS

A vecinos la altura máxima será de 2 metros y podrá ser opaca.

PARCELA MÍNIMA ..... 150 m<sup>2</sup>

##### FACHADA MÍNIMA

Para ser edificable una parcela será necesario que dé a fachada a vía pública y será esta como mínimo de 8 m.

COMPOSICIÓN ..... Libre

## **COMPATIBILIDADES**

ALMACENES .....	Se permiten el tipo A.
ASISTENCIAL BENÉFICO.....	Se permite.
COMERCIAL .....	Se permite en todas sus categorías.
DEPORTIVO .....	Se permite.
DOCENTE .....	Se permite.
ESPECTÁCULO RECREATIVO .....	Se permite.
ESTACIONES DE SERVICIO.....	Se prohíben.
GARAJE-APARCAMIENTO .....	Se permiten las categorías 1ª y 2ª.
HOTELERO.....	Se permite
INDUSTRIAL.....	Se prohíbe.
OFICINAS .....	Se permite la categoría 1ª.
RELIGIOSO.....	Se permite.
SALAS DE REUNIÓN.....	Se permiten.
CENTROS ADMINISTRATIVOS.....	Se permiten los tipos A y B y el subtipo C2.
SANITARIO .....	Se permite.
VIVIENDAS .....	Se permite la vivienda unifamiliar aislada o adosada.

## **ANEXO 1**

Los usos compatibles con la vivienda estarán sometidos a las mismas limitaciones que ésta, respecto a las alturas, nº de plantas, retranqueos, edificaciones, etc.

#### SU-4

### **CORRESPONDE A LA ZONA DE SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN CERRADA PLAYA.**

---

TIPO DE EDIFICACIÓN .....Cerrada. Viviendas unifamiliares y plurifamiliares.  
ALINEACIONES Y RASANTES ..... Serán las especificadas en el plano de alineaciones.  
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN .....10,60 metros.  
NUMERO DE PLANTAS ..... PB + 2.  
SÓTANOS ..... Se prohíben.  
SEMISÓTANOS ..... Se permiten.  
ALTILLOS ..... Se permiten.  
CHAFLANES ..... No existen.  
SALIENTES Y VUELOS ..... Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

#### TERRAZAS PARALELAS AL MAR

Las edificaciones deberán dejar en PB una terraza de 3 metros de profundidad medidos desde la alineación de calle, en sus fachadas con frente y paralelas al mar.

En las manzanas cuya mayor dimensión sea perpendicular al mar, el porche se abrirá hacia la dirección norte.

#### PATIOS INTERIORES

Se podrán cerrar lateralmente mediante celosías, quedando necesariamente un 50% de transparencia.

#### PARCELA MÍNIMA

Las dimensiones de las parcelas serán tal que permitan que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico dispuestas en las Ordenanzas Vigentes, con un mínimo de 50 m<sup>2</sup>.

#### FACHADA MÍNIMA

Para ser edificable una parcela será necesario que dé fachada a vía pública, siendo como mínimo de 5,- metros. Serán excepción las parcelas con fachada inferior a 5,- m. situadas entre edificios ya construidos.

FONDO DE EDIFICACIÓN .....Mínimo : 3 metros.

### **ANEXO**

En los casos en que en la medianera existan pasillos mancomunados fachada o huecos, la edificación debe abrirse a la misma y retirarse un mínimo de 2 metros.

## **COMPATIBILIDADES**

### **ALMACENES**

Se permiten los tipos A, B y C. Los almacenes de tipo C tendrán entrada por la calle de anchura mínima igual a 10 metros.

ASISTENCIAL BENÉFICO..... Se permiten los tipos A1 y A2.

### **COMERCIAL**

Se permiten los tipos A, B, C, D2, D3 y D4. Los tipos D2 y D3 deberán ser definidos y en localización determinada por un Plan Previo de Urbanismo Comercial.

DEPORTIVO ..... Permitidas todas sus categorías.

DOCENTE ..... Permitidos todos sus tipos.

ESPECTÁCULO RECREATIVO ..... Permitidas todas sus categorías.

ESTACIONES DE SERVICIO..... Se prohíben.

GARAJE-APARCAMIENTO .....Permitidas las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO..... Permitidos todos los tipos.

INDUSTRIAL.....Permitido el tipo A.

OFICINAS ..... Se permiten.

RELIGIOSO..... Se permiten.

SALAS DE REUNIÓN..... Se permiten.

CENTROS ADMINISTRATIVOS.....Se permiten los tipos A, B y C2.

SANITARIO .....Permitido el tipo B.

VIVIENDAS .....Se permiten excepto vivienda aislada.

SOCIO-CULTURALES..... Se permiten.

SU4\*

**SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN CERRADA PLAYA EN ZONA A-8(2).**

---

- TIPO EDIFICACIÓN.....Cerrada, viviendas unifamiliares adosadas.
- ALINEACIONES Y RASANTES ..... Las especificadas en los planos correspondientes.  
Las fachadas recayentes a la calle La Llosa tendrán un tratamiento de frente urbano, debiendo mantenerse en perfectas condiciones de ornato y pintura según la ordenanza gráfica correspondiente. (Anexo I).
- SEPARACIÓN A LINDES DE CALLES..... 0,00 m.
- DISTANCIA A LINDES DE VECINOS ..... 0,00 m.
- ALTURAS ..... PLANTA BAJA.
- ALTURA MÁXIMA DE CORNISA ..... 5,00 m.
- SÓTANOS ..... SE POHIBEN.
- SEMISÓTANOS ..... SE PERMITEN.
- ALTILLOS ..... Se permiten solo en equipamiento comercial (Art. 49 NNSS).
- CHAFLANES ..... SE PROHIBEN.
- SALIENTES, ENTRANTES Y VUELOS ..... Se permiten siempre y cuando,  
se guarden las distancias establecidas a lindes de calles y vecinos.
- TERRAZAS PARALELAS AL MAR ..... Las edificaciones deberán dejar en PB,  
una terraza de 3 metros de profundidad medidos desde la alineación de calle, en sus fachadas con frente y paralelas al mar.
- CIERRES LATERALES: Se podrán cerrar lateralmente las terrazas resultantes  
mediante celosías, quedando necesariamente un 50% de transparencia, a contar desde la rasante de la planta baja de la vivienda más alta.
- PATIOS INTERIORES..... Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.
- PARCELA MÍNIMA ..... Las dimensiones de las parcelas serán tales que permitan  
que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico dispuestas en las ordenanzas vigentes, con un mínimo de 50 m<sup>2</sup>.
- FACHADA MÍNIMA ..... Para ser edificable una parcela será necesario  
que dé a fachada a vía pública, siendo como mínimo de 5,00 m.
- Serán excepción las parcelas con fachada inferior a 5,00 m. situadas entre edificios ya construidos.

**ZONA A-8(2):**

SU-4\*: ..... (SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN CERRADA PLAYA).  
SU-5\*\*: ..... (SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN ABIERTA PLAYA).

**TIPO EDIFICACIÓN:**

SU-4\*: ..... Cerrada, viviendas unifamiliares adosadas.  
SU-5\*\*: ..... Abierta, viviendas plurifamiliares.

**ALINEACIONES Y RASANTES:**

SU-4\*: ..... Las especificadas en los planos correspondientes.  
Las fachadas recayentes a la calle La Llosa tendrán un tratamiento de frente urbano, debiendo mantenerse en perfectas condiciones de ornato y pintura según la ordenanza gráfica correspondiente. (Anexo I).

SU-5\*\*: ..... Las especificadas en los planos correspondientes.

**SEPARACIÓN A LINDES DE CALLES:**

SU-4\*: ..... 0,00 m.  
SU-5\*\*: ..... 0,00 m.

**DISTANCIA A LINDES DE VECINOS:**

SU-4\*: ..... 0,00 m.  
SU-5\*\*: ..... 0,00 m.

**ALTURAS:**

SU-4\*: ..... PLANTA BAJA.  
SU-5\*\*: ..... Manzana 1: PLANTA BAJA + CINCO ALTURAS.  
Manzana 2: PLANTA BAJA + CUATRO ALTURAS.

**ALTURA MÁXIMA DE CORNISA:**

SU-4\*: ..... 5,00 m.  
SU-5\*\*: ..... Manzana 1: 19,95 m.  
Manzana 2: 18,18 m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta vinculando este a las viviendas situadas justo en la planta inferior.  
Por encima de la cumbrera (situada a 3,00 m. sobre la altura de cornisa, Art. 41d NNSS) se admitirán remates y elementos ornamentales sobre caja de escalera.

**SÓTANOS:**

SU-4\*: ..... SE PROHIBEN.  
SU-5\*\*: ..... SE PERMITEN.  
Zona Verde: ..... SE PERMITEN.

**SEMISÓTANOS:**

SU-4\*: ..... SE PERMITEN.  
SU-5\*\*: ..... SE PERMITEN.  
Zona Verde: ..... SE PERMITEN.

**ALTILLOS:**

SU-4\*: ..... Se permiten solo en equipamiento comercial (Art. 49 NNSS).  
SU-5\*\*: ..... Se permiten solo en equipamiento comercial (Art. 49 NNSS).

**CHAFLANES:**

SU-4\*: ..... SE PROHIBEN.  
SU-5\*\*: ..... SE PROHIBEN.

**SALIENTES, ENTRANTES Y VUELOS:**

SU-4\*: Se permiten siempre y cuando se guarden las distancias establecidas a lindes de calles y vecinos.

SU-5\*\*: Se permiten siempre y cuando se guarden las distancias establecidas a lindes de calles y vecinos.

**TERRAZAS PARALELAS AL MAR:**

SU-4\*: Las edificaciones deberán dejar en PB una terraza de 3 metros de profundidad medidos desde la alineación de calle, en sus fachadas con frente y paralelas al mar.

**CIERRES LATERALES:** Se podrán cerrar lateralmente las terrazas resultantes mediante celosías, quedando necesariamente un 50% de transparencia, a contar desde la rasante de la planta baja de la vivienda más alta.

SU-5\*\*: las edificaciones deberán dejar en PB una terraza de 3 metros de profundidad medidos desde la alineación de calle, en sus fachadas con frente y paralelas al mar.

**PATIOS INTERIORES:**

SU-4\*: ..... Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

SU-5\*\*: ..... Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales

**PARCELA MÍNIMA:**

SU-4\*: Las dimensiones de las parcelas serán tales que permitan que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico dispuestas en las ordenanzas vigentes, con un mínimo de 50 m<sup>2</sup>.

SU-5\*\*: ..... 300,00 m<sup>2</sup>

**FACHADA MÍNIMA:**

SU-4\*: Para ser edificable una parcela será necesario que dé a fachada a vía pública, siendo como mínimo de 5,00 m.

Serán excepción las parcelas con fachada inferior a 5,00 m. situadas entre edificios ya construidos.

SU-5\*\*: Para ser edificable una parcela será necesario que dé fachada a vía pública y será esta como mínimo de 25,00 m.

SU - 5                    CORRESPONDE A LA ZONA DE SEGUNDA RESIDENCIA:  
EDIFICACIÓN ABIERTA PLAYA

---

TIPO DE EDIFICACIÓN

Abierta. Vivienda unifamiliar aislada o adosada, con retranqueos a espacios públicos vecinos.

ALINEACIONES Y RASANTES

Las especificadas en los planos correspondientes.

SEPARACIÓN A LINDES DE CALLES

Cero metros.

DISTANCIA A LINDES DE VECINOS

Dos metros.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Máximo 10 metros.

NUMERO DE PLANTAS

P.B. + 2 plantas.

SÓTANOS

Se prohíben.

SEMISÓTANOS

Se permiten.

ALTILLOS

Se prohíben.

CHAFLANES

Se prohíben salvo que se especifiquen en planos.

SALIENTES, ENTRANTES Y VUELOS

Se permiten siempre y cuando se guarden las distancias establecidas a lindes de calle y vecinos.

PATIOS INTERIORES

Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

#### CERRAMIENTO A ESPACIO PUBLICO

Hasta 1 metro de altura puede ser opaco. A partir de esta altura y hasta 2 metros como máximo será transparente.

#### CERRAMIENTO A VECINOS

A vecinos la altura máxima será 2 mts. y podrá ser opaca.

#### PARCELA MÍNIMA

150,- m2.

#### FACHADA MÍNIMA

Para ser edificable una parcela será necesario que dé fachada a vía pública y será esta como mínimo de 8 m.

#### COMPOSICIÓN

Libre.

#### COMPATIBILIDADES

##### ALMACENES

Se permite el tipo A.

##### ASISTENCIAL-BENÉFICO

Se permite.

##### COMERCIAL

Se permite en todas sus categorías.

##### DEPORTIVO

Se permite.

##### DOCENTE

Se permite.

##### ESPECTÁCULO-RECREATIVO

Se permite.

##### ESTACIONES DE SERVICIO

Se prohíben.

##### GARAJE-APARCAMIENTO

Se permiten las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO

Se permite.

INDUSTRIAL

Se prohíbe.

OFICINAS

Se permite la categoría 1ª.

RELIGIOSO

Se permite.

SALAS DE REUNIÓN

Se permiten.

SANITARIO

Se permite.

CENTROS ADMINISTRATIVOS

Se permite los tipos A y B y el subtipo C2.

SOCIO-CULTURALES

Se permiten.

VIVIENDAS

Se permite la vivienda unifamiliar aislada o adosada.

ANEXO 1

-----

Los usos compatibles con la vivienda estarán sometidos a las mismas limitaciones que ésta, respecto a las alturas, nº de plantas, retranqueos, edificaciones, etc.

**ZONA A-8(2):**

SU-4\*: ..... (SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN CERRADA PLAYA).  
SU-5\*\*: ..... (SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN ABIERTA PLAYA).

**TIPO EDIFICACIÓN:**

SU-4\*: ..... Cerrada, viviendas unifamiliares adosadas.  
SU-5\*\*: ..... Abierta, viviendas plurifamiliares.

**ALINEACIONES Y RASANTES:**

SU-4\*: ..... Las especificadas en los planos correspondientes.  
Las fachadas recayentes a la calle La Llosa tendrán un tratamiento de frente urbano, debiendo mantenerse en perfectas condiciones de ornato y pintura según la ordenanza gráfica correspondiente. (Anexo I).  
SU-5\*\*: ..... Las especificadas en los planos correspondientes.

**SEPARACIÓN A LINDES DE CALLES:**

SU-4\*: ..... 0,00 m.  
SU-5\*\*: ..... 0,00 m.

**DISTANCIA A LINDES DE VECINOS:**

SU-4\*: ..... 0,00 m.  
SU-5\*\*: ..... 0,00 m.

**ALTURAS:**

SU-4\*: ..... PLANTA BAJA.  
SU-5\*\*: ..... Manzana 1: PLANTA BAJA + CINCO ALTURAS.  
Manzana 2: PLANTA BAJA + CUATRO ALTURAS.

**ALTURA MÁXIMA DE CORNISA:**

SU-4\*: ..... 5,00 m.  
SU-5\*\*: ..... Manzana 1: 19,95 m.  
Manzana 2: 18,18 m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta vinculando este a las viviendas situadas justo en la planta inferior.  
Por encima de la cumbrera (situada a 3,00 m. sobre la altura de cornisa, Art. 41d NNSS) se admitirán remates y elementos ornamentales sobre caja de escalera.

**SÓTANOS:**

SU-4\*: ..... SE PROHIBEN.  
SU-5\*\*: ..... SE PERMITEN.  
Zona Verde: ..... SE PERMITEN.

**SEMISÓTANOS:**

SU-4\*: ..... SE PERMITEN.  
SU-5\*\*: ..... SE PERMITEN.  
Zona Verde: ..... SE PERMITEN.

**ALTILLOS:**

SU-4\*: ..... Se permiten solo en equipamiento comercial (Art. 49 NNSS).  
SU-5\*\*: ..... Se permiten solo en equipamiento comercial (Art. 49 NNSS).

**CHAFLANES:**

SU-4\*: ..... SE PROHIBEN.  
SU-5\*\*: ..... SE PROHIBEN.

**SALIENTES, ENTRANTES Y VUELOS:**

SU-4\*: Se permiten siempre y cuando se guarden las distancias establecidas a lindes de calles y vecinos.

SU-5\*\*: Se permiten siempre y cuando se guarden las distancias establecidas a lindes de calles y vecinos.

**TERRAZAS PARALELAS AL MAR:**

SU-4\*: Las edificaciones deberán dejar en PB una terraza de 3 metros de profundidad medidos desde la alineación de calle, en sus fachadas con frente y paralelas al mar.  
CIERRES LATERALES: Se podrán cerrar lateralmente las terrazas resultantes mediante celosías, quedando necesariamente un 50% de transparencia, a contar desde la rasante de la planta baja de la vivienda más alta.

SU-5\*\*: las edificaciones deberán dejar en PB una terraza de 3 metros de profundidad medidos desde la alineación de calle, en sus fachadas con frente y paralelas al mar.

**PATIOS INTERIORES:**

SU-4\*: ..... Se atendrá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

SU-5\*\*: ..... Se atendrá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales

**PARCELA MÍNIMA:**

SU-4\*: Las dimensiones de las parcelas serán tales que permitan que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico dispuestas en las ordenanzas vigentes, con un mínimo de 50 m<sup>2</sup>.

SU-5\*\*: ..... 300,00 m<sup>2</sup>

**FACHADA MÍNIMA:**

SU-4\*: Para ser edificable una parcela será necesario que dé a fachada a vía pública, siendo como mínimo de 5,00 m.  
Serán excepción las parcelas con fachada inferior a 5,00 m. situadas entre edificios ya construidos.

SU-5\*\*: Para ser edificable una parcela será necesario que dé fachada a vía pública y será esta como mínimo de 25,00 m.

SU - 6

CORRESPONDE A LA ZONA DE SEGUNDA RESIDENCIA:  
EDIFICACIÓN ABIERTA EXTENSIVA PLAYA.

---

TIPO DE EDIFICACIÓN

Abierta. Vivienda unifamiliar o colectiva, aislada o pareada, con retranqueos a espacios públicos y vecinos.

ALINEACIONES Y RASANTES

Las especificadas en los planos correspondientes.

SEPARACIÓN A LINDES

A vecinos

2 metros.

A calles

3 metros.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

4 metros.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Máxima: 7 metros.

NUMERO DE PLANTAS

Planta baja + 1 planta.

SALIENTES Y VUELOS

No se permiten que rebasen los retranqueos establecidos.

SÓTANOS

Se prohíben.

SEMISÓTANOS

Se permiten.

ALTILLOS

Se prohíben.

CHAFLANES

No existen.

#### APARCAMIENTOS

Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda dentro del recinto de la parcela.

#### CERRAMIENTO A ESPACIO PUBLICO

Hasta 1 m. de altura puede ser opaco. A partir de esta altura y hasta 2 m. como máximo será transparente.

#### CERRAMIENTO A VECINOS

A vecinos la altura máxima será de 2 m. y podrá ser opaca.

#### PARCELA MÍNIMA

250,- m2.

#### FACHADA MÍNIMA

Para ser edificable una parcela será necesario que dé a fachada a vía pública y será esta como mínimo de 10 metros.

#### COMPOSICIÓN

Libre.

#### COMPATIBILIDADES

##### ALMACENES

Se permite el tipo A.

##### ASISTENCIAL BENÉFICO

Se permite.

##### COMERCIAL

Se permite el tipo A, B y C.

##### DEPORTIVO

Se permiten.

##### DOCENTE

Se permiten.

##### ESPECTÁCULO-RECREATIVO

Se permiten.

ESTACIONES DE SERVICIO

Se prohíben.

GARAJE-APARCAMIENTO

Se permiten la categoría 1ª y 2ª.

HOTELERO

Se permiten.

INDUSTRIAL

Se prohíben.

OFICINAS

Se permiten la categoría 1ª.

RELIGIOSO

Se permite.

SALAS DE REUNIÓN

Se permiten.

SANITARIO

Se permite el tipo B.

CENTROS ADMINISTRATIVOS

Se permiten los tipos A B y el subtipo C2.

SOCIO CULTURALES

Se permiten.

VIVIENDAS

Se permite la vivienda unifamiliar aislada o pareada.

## **Sistema de Ordenación SU-7: Edificación Cerrada Playa Grado 2 (propuesto).**

### **DETERMINACIONES.**

<i>Tipo de edificación</i> .....	<i>Cerrada. Viviendas unifamiliares y plurifamiliares.</i>
<i>Alineaciones y Rasantes</i> .....	<i>Las especificadas en los planos correspondientes.</i>
<i>Edificabilidad</i> .....	<i>1,40 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s</i>
<i>Separación a lindes:</i>	
<i>De calles o espacios públicos</i> .....	<i>0,00 metros</i>
<i>De vecinos</i> .....	<i>0,00 metros</i>
<i>En caso de producirse la separación a lindes con vecinos, será como mínimo de 2,00 metros.</i>	
<i>Alturas de la Edificación</i> .....	<i>Máximo 10,60 metros</i>
<i>Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, vinculado a la vivienda de la planta inferior y sin computar a efecto de edificabilidad.</i>	
<i>Número de Plantas</i> .....	<i>PB+2</i>
<i>Sótanos</i> .....	<i>Se prohíben.</i>
<i>Semisótanos</i> .....	<i>Se permiten.</i>
<i>Altillos</i> .....	<i>Se prohíben.</i>
<i>Chaflanes</i> .....	<i>Se prohíben, salvo que se especifiquen en los planos.</i>
<i>Salientes, entrantes y vuelos</i> .....	<i>Se permiten, siempre y cuando se guarden las distancias establecidas a lindes de calle y vecinos.</i>
<i>Patios Interiores</i> .....	<i>Se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanzas Generales.</i>
<i>Terrazas paralelas al mar</i> .....	<i>Las edificaciones deberán dejar en planta baja, una terraza de 3,00 metros de profundidad medidos desde la alineación de la calle, en sus fachadas con frente y paralelas al mar.</i>
<i>El cierre lateral de las mismas se ejecutará de forma que permitan un 50% de ventilación, contada a partir de la rasante de la terraza más alta.</i>	
<i>En las manzanas cuya mayor dimensión sea perpendicular al mar, el porche se abrirá hacia la dirección norte.</i>	
<i>Cerramiento:</i>	
<i>A espacio público</i> .....	<i>En caso de separarse del linde con la vía pública:</i>
<i>Hasta 1,00 metro de altura puede ser opaco.</i>	
<i>A partir de esta altura y hasta 2,00 metros como máximo será transparente.</i>	
<i>A vecinos</i> .....	<i>En caso de separarse del linde con vecinos.</i>
<i>La altura máxima será de 2,00 metros y podrá ser opaca.</i>	
<i>Parcela Mínima</i> .....	<i>80 m2.</i>
<i>Fachada Mínima</i> .....	<i>4,90 metros lineales.</i>
<i>Composición</i> .....	<i>Libre.</i>

### **COMPATIBILIDADES:**

<i>Almacenes</i> .....	<i>Se permite el tipo A.</i>
<i>Asistencial benéfico</i> .....	<i>Se permite.</i>
<i>Comercial</i> .....	<i>Se permite en todas sus categorías.</i>
<i>Deportivo</i> .....	<i>Se permite.</i>
<i>Docente</i> .....	<i>Se permite.</i>
<i>Espectáculo recreativo</i> .....	<i>Se permite.</i>
<i>Estaciones de servicio</i> .....	<i>Se prohíbe.</i>
<i>Garage aparcamiento</i> .....	<i>Se permiten las categorías 1ª y 2ª.</i>

<i>Hotelero</i> .....	<i>Se permite.</i>
<i>Industrial</i> .....	<i>Se prohíbe.</i>
<i>Oficinas</i> .....	<i>Se permite la categoría 1ª.</i>
<i>Religioso</i> .....	<i>Se permite.</i>
<i>Salas de reunión</i> .....	<i>Se permiten.</i>
<i>Sanitario</i> .....	<i>Se permite.</i>
<i>Centros administrativos</i> .....	<i>Se permiten los tipos A, B y C2.</i>
<i>Socio culturales</i> .....	<i>Se permiten.</i>
<i>Viviendas</i> .....	<i>Se permite la vivienda unifamiliar aislada o adosada.</i>

*ANEXO 1: Los usos compatibles con la vivienda estarán sometidos a las mismas limitaciones que ésta, respecto a las alturas, número de plantas, retranqueos y edificaciones, etc.*

**DESTINO DE LAS PARCELAS**

El empleo de las parcelas, es el de la realización de almacenes y talleres adosados en edificación cerrada.

La parcela mínima no será menor de 200,- m2. con una fachada mínima de 10 metros.

**SUPERFICIE EDIFICABLE**

La superficie máxima edificable permitida es de 1 m2/m2 de parcela neta.

**ALTURA**

La altura, no superará los 10,00 mts. No se incluyen en esta altura las techumbres cuyas pendientes no podrán tener un ángulo superior a 30 grados de media.

**USOS COMPATIBLES E INCOMPATIBLES**

Serán de uso compatible los siguientes:

**INDUSTRIAS**

En sus categorías C y D.

**GARAJE-APARCAMIENTO**

En su categoría C.

**OFICINA ANEXA A ALMACÉN Y TALLER COMERCIAL****ESPECTÁCULOS-RECREATIVOS****ESTACIONES DE SERVICIO****GARAJE-APARCAMIENTO****HOTELERO****SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

Serán de uso incompatible el resto.

Los usos compatibles con los almacenes y talleres estarán sometidos a las mismas limitaciones que estos respecto a altura y volumetría.

Superficie Sector ----- 6,99 Has.

USO PRINCIPAL TERCARIO: Servicios para el usuario de la carretera.

INTENSIDAD: 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para ser edificables los terrenos comprendidos en este suelo, una vez desarrollado el correspondiente Plan Parcial del Sector y Proyectos de Urbanización de la zona a actuar (no tiene por que corresponderse con el sector), necesitarán la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante garantías que reglamentariamente se determinen.

Habrà correspondencia dimensional entre el Plan Parcial y el Sector.

El Plan Parcial garantizará el suministro de agua en calidad y cantidad.

En la zona de dominio público y afección de la N-340, en caso de expropiación por motivo de ensanche del vial, se considerará para lo mismo como valor de expropiación el inicial, es decir, como si de suelo urbanizable se tratara.

Superficie Sector ----- 48,36 Has.

USO PRINCIPAL. Industrial.-

Naves de uso industrial o almacenamiento.

Para ser edificables los terrenos comprendidos en este suelo, una vez desarrollados los correspondientes Planes Parciales del Sector y Proyectos de Urbanización de las zonas a actuar, necesitarán la clasificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante garantías que reglamentariamente se determinen.

La superficie mínima de Plan Parcial se establece en 8 Has, debiendo ser el subsector elegido homogéneo, estar conectado con vías de comunicación y no dejar subsectores marginales con superficie inferior a 8 Has.

INTENSIDAD: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### CONDICIONES DE PLANIFICACIÓN PARA EL PLAN PARCIAL

1.- Los espacios libres se ubicarán junto a las vías de comunicación, con el fin de ejercer su protección, impedir el abandono de las franjas de afección y aminorar el impacto visual de las industrias desde las vías.

2.- Respecto al destino final de los residuos generales (inertes, asimilables a urbanos, tóxicos y generales), será el adecuado para cada uno de ellos, de acuerdo con sus características físico-químicas.

3.- De igual manera, los vertidos industriales no superarán los valores de la tabla 3 del anexo del Título IV del Reglamento de Dominio Público que desarrolló los Títulos Preliminares I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1.985, de 2 de Agosto, de Aguas.

Las consideraciones de los apartados 2 y 3 habrán de ser tenidas en cuenta inexcusablemente por el Ayuntamiento antes de la concesión a cada industria de la correspondiente Licencia de Actividad.

4.- El Plan Parcial garantizará el suministro de agua en calidad y cantidad.

5.- En las zonas de dominio público y afección de la Autopista y ferrocarril, en caso de expropiación por motivos de ensanche de las vías, se considerará el valor inicial, es decir, como si de suelo no urbanizable se tratara.

6.- El plazo para presentación de un primer Plan Parcial será de TRES MESES a partir de la Aprobación Definitiva de las Normas y para el inicio de las obras de SEIS MESES a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, procediéndose a reclasificación de los terrenos en un plazo máximo de DOS AÑOS si hubiere incumplimiento de las cláusulas anteriores.

#### DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Como definición de núcleo de población en el Suelo Apto para Urbanizar, se entiende lo siguiente:

" Un conjunto de edificaciones constituye núcleo de población, cuando trazado un círculo con centro en cualquiera de ellas y radio 100 m. quedarán incluidas dentro del mismo más de tres edificaciones ".

A estos efectos, cuando se solicite una licencia en zonas en las que se prohíbe la formación de un núcleo de población, se trazará un círculo de 100 m. de radio con centro en la edificación a construir y solo se concederá licencia si dentro del citado círculo existieran dos o menos edificaciones.

Quedan excluidas de la condición anterior las dotaciones de interés comunitario tal como se define en la Ley 4/1.991 de 5 de junio de 1.992 de la Generalitat Valenciana, sobre el Suelo No Urbanizable.

**SUNU-P. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.**

Corresponde a aquellas zonas que en razón de sus excepcionales valores paisajísticos, forestales, históricos o culturales, reciben una especial protección mediante normas y ordenanzas urbanísticas específicas.

**DEFINICIÓN.-** Son espacios que deben ser protegidos o preservados con el criterio de la defensa del medio natural.

**CLASIFICACIÓN.-** Se distingue las siguientes categorías:

1. Área de equilibrio frágil y alto valor ambiental.

Ordenanza aplicable SUNU-P1.

2. Vías Pecuarías.

Ordenanza aplicable SUNU-P2.

3. Yacimiento Arqueológicos de Interés.

Ordenanza Aplicable SUNU-P3.

---

ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación es el definido en el plano de Clasificación del Suelo E: (1:10.000).

ÁMBITO DE PROTECCIÓN.- Mantener y mejorar el ambiente de estas áreas, de acuerdo con sus condiciones productivas y valores ambientales naturales.

REGULACIÓN DE USOS.- Se autorizan los usos actuales agrícolas, siempre que no representen alteración o amenaza de las condiciones naturales de la zona.

Quedan expresamente prohibidos los usos o concesiones en éstas zonas, que supongan:

- A) Cualquier tipo de asentamiento permanente en el ámbito del área protegida.
- B) Las explotaciones de canteras, formación de desmontes o terraplenes que desfiguren la topografía del paisaje.
- C) La alteración de elementos naturales que supongan una modificación regresiva del equilibrio natural.
- D) Las instalaciones industriales o de servicios, e incluso conducciones que perturben el valor paisajístico del área.

Cualquier actuación en la zona, en todo caso, estará sometida a la Declaración de Impacto Ambiental por parte de la Conselleriat de Medio Ambiente.

APROVECHAMIENTO.- El aprovechamiento para edificación será nulo, salvo casetas de aperos integradas en el medio, de superficie no superior a 25,- m<sup>2</sup> y la rehabilitación de edificaciones existentes con mantenimiento de la misma volumetría que tuviesen.

—  
ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Se define por la franja delimitada en el Plano de Clasificación del Suelo E: (1:10.000).

ÁMBITO DE PROTECCIÓN.- Será definido por los Organismos Competentes, que establecerán las regulaciones, servidumbre y concesiones que señale la Legislación Vigente, y que quedan asumidas por el Planeamiento.

Las Vías Pecuarias son Bienes de Dominio Público (Ley 22/1.974, de 27 de junio y Reglamento (R.D. 2.876/1.978, de 3 de noviembre).

En cuanto a alineaciones de edificaciones, se respetarán íntegramente sus anchos legales, salvo aquellas que previa solicitud a la Consellería de Medi Ambient, tuvieran utilidad pública y procedente autorización, de acuerdo con la Normativa vigente sobre vías pecuarias.

—  
ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Se definen por los lugares señalados en el Plano de Clasificación del Suelo E: (1:10.000).

Los dos catalogados son:

El Alter.  
El Castellar.

ÁMBITO DE PROTECCIÓN.- La zona de protección se obtendrá hallando el centro de gravedad de la zona a proteger y a partir de él dando un radio de giro de 100 m.  
En dicha área no se podrá realizar ninguna actividad que no esté de acuerdo con esta calificación.

El Ayuntamiento redactará un inventario etnológico y arqueológico de su término municipal en un plazo inferior a TRES AÑOS desde la Aprobación Definitiva de estas Normas.

Las coordenadas geográficas de los dos yacimientos catalogados son las referidas en las fichas adjuntas.

## SUNU - 1. TERRENOS EN CONTACTO CON CARRETERAS.

### SUNU - 1 ZONAS DE TERRENO EN CONTACTO CON VÍAS NACIONALES,COMARCALES O LOCALES DE COMUNICACIÓN.

---

Corresponde a aquellas zonas de terreno que están en contacto con las vías nacionales, comarcales o locales de comunicación, de acuerdo con la vigente Ley de Carreteras, el Reglamento General de Carreteras y la Ley de Carreteras 6/1.991 de la comunidad Valenciana.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El suelo colindante con vías de comunicación y sujeto a las Leyes de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras, respetará sus determinaciones en cuanto a zonas de reserva, protección y de dominio públicos de edificación.

Cuando dichas carreteras atraviesan zona urbana o forma red de los cascos, la Ley de Carreteras prevé la prioridad del Planeamiento.

Respecto a la Autopista debe contemplarse, lo dispuesto en el Capítulo III -Uso y defensa de la carretera- de la Ley 25/1.988 de 29 de Julio, de Carreteras (B.O.E. 30/7/88), así como el Artículo 115 y siguientes, del Reglamento General de Carreteras, Decreto 1073/77, de 8 de Febrero (B.O.E. 117, 17/5/77), en las partes del texto legal que le resulten aplicables, tanto de la Ley como del Reglamento citados.

En particular deberán cumplimentarse las siguientes prescripciones:

PRIMERO.- En todas las actuaciones se deberán respetar las distintas líneas de dominio, servidumbre, edificación y afección, marcadas por la vigente Ley de Carreteras.

SEGUNDO.- No se efectuará ningún vial que discurra paralelo a la traza de la Autopista y que suponga una continuidad a lo largo de ésta, a efectos de evitar la inducción de un tráfico que pueda dar lugar a accidentes por deslumbramientos, formación de polvo o humos, irrupción en la Autopista, etc.

Esto mismo es aplicable a la mejora o pavimentación de los caminos existentes.

TERCERO.- Se tendrán en cuenta cuantos servicios dispone la Autopista en esa zona, por lo que no se afectará ninguno de ellos; en caso de necesitar ejecutar cualquier tipo de obra que afecte a los mismos, se repondrán por lo menos en las mismas condiciones existentes.

La valla de cerramiento no se tocará bajo ningún concepto. En caso de que por accidente se afectara se repondrá en el menor plazo de tiempo posible.

Se tendrá especial cuidado en las obras a realizar en las proximidades de las obras de fábricas; se respetarán los niveles, cauces y secciones existentes. Asimismo, se cuidarán los riegos existentes.

CUARTO.- No se modificará el drenaje superficial ni profundo de la zona.

QUINTO.- No se permitirá ningún tipo de alumbrado que pueda afectar a los usuarios de la Autopista.

SEXTO.- No se permitirán la instalación de industrias que a causa del desarrollo de su actividad produzcan ruidos, humos, u olores que afecten a los usuarios de la Autopista.

SÉPTIMO.- En todos los viales recayentes hacia la Autopista, se dispondrán pantallas o setos antideslumbrantes y antirruidos, responsabilizando al solicitante de su mantenimiento.

OCTAVO.- Durante la ejecución de cualquier trabajo en la zona se dispondrá de las medidas correctoras que aseguren la ausencia de polvo que pueda afectar a los usuarios de la Autopista.

NOVENO.- Deberá solicitarse autorización previa al M.P.O.T. de cualquier edificación ubicada en la zona de influencia de la Autopista, limitada a la distancia de 100 ms., desde la arista exterior de la explanación de la misma, conforme a lo establecido en el Artículo 21 y siguientes de la expresada Ley 25/1.988, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo tipificado en el Artículo 38 de la susodicha Ley.

---

#### 1.- OBJETO.

Las presentes normas tienen por objeto establecer con carácter general el régimen urbanístico del suelo ferroviario como factor integrante del planeamiento territorial.

#### 2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO FERROVIARIO.

A efectos de aplicación de estas normas, el suelo ferroviario se subdivide en zonas de equipamiento ferroviario, zona ferroviaria y viales ferroviarios, a delimitar por RENFE.

##### 2.1. Zona de equipamiento ferroviario.

Constituyen la zona de equipamiento ferroviario, los terrenos comprendidos dentro del recinto de la población, y que sirven de soporte a la estación de viajeros con sus edificios de servicios, y las instalaciones directa o indirectamente relacionadas con el ferrocarril.

##### 2.2. Zona ferroviaria.

Constituyen la zona ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio, o cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con el ferrocarril.

##### 2.3. Viales ferroviarios.

Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc) y la zona de protección del ferrocarril, esta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley 16/1.987 de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

#### 3.- CONDICIONES DE VOLUMEN (EDIFICABILIDAD).

La edificabilidad máxima medida en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. para cada una de las zonas en que se divide el suelo ferroviario, con una altura máxima libre, dadas las condiciones tan variadas de la edificación ferroviaria, queda establecida como sigue:

##### 3.1. Edificabilidad en la zona de equipamiento ferroviario.

La edificabilidad en esta zona será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 3.2. Edificabilidad en la zona ferroviaria.

La edificabilidad en esta zona será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 3.3. Edificabilidad en la zona de viales ferroviarios.

La edificabilidad en esta zona será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 3.4. Ocupación en planta.

La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% en las zonas de equipamiento ferroviario y ferroviaria.

#### 4.- USOS PERMITIDOS.

##### 4.1. En la zona de equipamiento ferroviario.

a) Servicios ferroviarios, que serán de atención al viajero (edificio de estación) y generales a la ciudad (Correos, Paquete Exprés, Auto Expreso, etc.).

b) Servicios de atención al viajero, que son complementarios de los anteriores, y que comprenden los restaurantes, cafeterías, comercios, instalaciones recreativas, zonas residenciales para los viajeros etc.).

c) Equipamiento de la estación, que comprende las zonas de oficinas, dormitorios y viviendas de servicio a la estación, así como las correspondientes zonas de aparcamiento, tanto subterráneo como en superficie.

#### 4.2. En la zona ferroviaria.

- a) Ferroviaria. Comprende todas las edificaciones, industriales e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del servicio ferroviario y los que se hallan vinculados con el mismo.
- b) Almacenes e industrias. Se entiende por tales las edificaciones e instalaciones destinadas al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril para su distribución, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.
- c) Viviendas. Para uso exclusivo del personal ferroviario, con una superficie inferior al 10% de la superficie calificada como zona ferroviaria.
- d) Oficinas. Las vinculadas a la explotación ferroviaria.
- e) Dormitorios. Exclusivamente para uso de agentes ferroviarios.
- f) Cultural y salas de reuniones. En todas sus categorías, para uso del personal de la Empresa.
- g) Deportivo. Sin espectadores para uso exclusivo del personal de la Empresa.
- h) Sanitario. Ambulatorios sin hospitalización.
- i) Religioso. Sólo Capillas y oratorios.
- j) Aparcamiento. El necesario para el correcto funcionamiento de estas instalaciones.

#### 4.3. Zonas de viales ferroviarios.

Se permitirá, únicamente en esta zona, la edificación de garitas, o edificaciones singulares de viviendas unifamiliares aisladas al servicio de explotación ferroviaria, así como los soportes de las instalaciones eléctricas, telefónicas o telegráficas, que son precisas para el funcionamiento ferroviario.

### 5. LIMITACIONES GENERALES.

5.1. Son aplicables a los ferrocarriles las normas y disposiciones relativas al uso y defensa de las carreteras que tengan por objeto:

- a).- La conservación de la vía, sus elementos, obras de fábrica e instalaciones de cualquier clase necesarias para la explotación.
- b).- Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público, servidumbre o afectación.
- c).- Las prohibiciones que tiendan a evitar toda clase de daño o deterioro de las vías o riesgo o peligro para las personas.
- d).- Las prohibiciones necesarias para no interrumpir el libre tránsito.

5.2. Los particulares que pretendan construir o reedificar en la zona de servidumbre o afectación, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la conformidad de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deben ser realizadas la actividad de que se trate.  
El incumplimiento de este trámite implicará, además de la imposición de la sanción pecuniaria que corresponda, la demolición de lo indebidamente construido.

5.3. A tenor de lo dispuesto en la vigente Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su correspondiente reglamento, se distinguen a lo largo de la traza del ferrocarril y a ambos lados de la misma, las denominadas zonas de "Dominio Público" "Servidumbre y Afección", según el esquema adjunto, en las que serán de aplicación las siguientes limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos:

Zona de dominio público.

Dentro de esta zona, la más restrictiva en cuanto a autorizaciones de obra se refiere, sólo se deberán autorizar las obras indispensables para el cruce con el ferrocarril de las conducciones de agua, electricidad, comunicaciones telefónicas y de petróleos, teniendo en cuenta en todo caso que la zona de 8 metros contigua a la explanación podrá ser el futuro soporte de nuevas ampliaciones de la vía.

Zona de servidumbre.

Dentro de esta zona no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que excepcionalmente así lo autorizase Renfe a la vistas de las circunstancias concurrentes y justificación de no perjudicar al ferrocarril.

Zona de afección.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de RENFE. Es importante decir a este respecto que la denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de planes o proyectos de ampliación o variación del ferrocarril en un futuro no superior a 10 años.

## 6.- PLANES DE ORDENACIÓN DE SECTORES INMEDIATOS.

6.1. Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable, programado y no programado, cruzados por o inmediatos y a las vías férreas regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las ordenanzas ferroviarias de este Plan.

6.2. En estos Planes Parciales, la inedificabilidad a que se refiere el artículo anterior, podrá ser ampliada o reducida, respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respete, en todo caso, las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria y previa autorización de la Administración Ferroviaria Competente.

6.3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, límite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de policía de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos, no computable a estos efectos.

## 7.- VALLADO DE LAS LÍNEAS FÉRREAS Y PASOS A NIVEL.

La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano, esto es, las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable, tanto en el programado como en el no programado, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no crearán ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel. Aplicándose en estos casos la normativa propuesta para el suelo urbano, por lo que la intersección, carretera-ferrocarril, será objeto de un estudio de detalle.

Por lo que respecta al suelo urbano, y tanto en los Planes Especiales de Reforma Interior que se formulen, como en aquellos suelos que sean objeto de un planeamiento de rango superior, y al objeto de suprimir las posibles interferencias del tráfico viario y peatonal con el desarrollo de un estudio de detalle cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

Por último, el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, y para los cruces carretera-ferrocarril, se tendrá en cuenta que no será edificable el rectángulo delimitado por la intersección de las zonas de afección de la carretera y del ferrocarril.

#### 8.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

En las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga y, en general, cualquier otra que no afecte al Plan General de Ordenación, se entienden implícitamente concedidas todas las autorizaciones, permisos y licencias administrativas precisas y convenientes, conforme establece el artº de la L.O.T.T.

Cuando se tratase de obras que no fueran necesarias estrictamente para la prestación del servicio ferroviario, y éstas afectasen al Plan General de Ordenación, deberá someterse el proyecto previamente a la conformidad del Ayuntamiento y, en su caso de disconformidad de dicha Autoridad con el Proyecto, se elevará a la Comisión Provincial de Urbanismo u Organismo que asuma sus funciones, quien decidirá en definitiva.

### **SUNU-3.....DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE**

#### **Ámbito de aplicación.**

La franja de los bienes de dominio público marítimo terrestre son suelo no urbanizables de protección especial sujeto, así como los terrenos colindantes, a la Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio.

En especial se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) En la zona de servidumbre de protección establecida desde el límite interior de la Ribera del Mar que señala el Art. 23, los usos estarán a lo dispuesto en los Art. 24,25 y 26.
- b) En los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de la Ley de Costas, se ha previsto, según la Disposición Transitoria Tercera, una servidumbre de protección de 20 metros, debiéndose en esta zona respetar también los Art. 24,25 y 26.
- c) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir los requisitos contenidos en el Art. 44.6.

#### **SUNU-4: TERRENOS NO URBANIZABLES, NO PROTEGIDOS, AGRÍCOLAS O FORESTALES.**

**Alineaciones:** Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras. En el caso de vías que no tengan la consideración de carreteras, las edificaciones se situarán como mínimo a 15 metros del eje del camino y las vallas a 3 metros del borde del camino.

**Vallado de parcelas:** Altura máxima 1,50 metros. Serán diáfanos y no podrán ser de hilo de espino.

**Retranqueos:** Se exige un retranqueo de la edificación a los linderos de parcela no inferior a los 3 metros.

#### **VIVIENDA:**

**Altura máxima:** La altura máxima será de 2 plantas, 7 metros.

**Aprovechamiento máximo edificatorio:** Se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

**Frente de carretera o camino:** El frente será de 12 metros.

**Ocupación máxima y parcela mínima:** Se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

#### **EDIFICACIONES AGRÍCOLAS O GANADERAS:**

**Parcela mínima:** 100 metros cuadrados.

**Ocupación:** 60%.

#### **SUNU-4: TERRENOS NO URBANIZABLES, NO PROTEGIDOS, AGRÍCOLAS O FORESTALES.**

**Alineaciones:** Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras. En el caso de vías que no tengan la consideración de carreteras, las edificaciones se situarán como mínimo a 15 metros del eje del camino y las vallas a 3 metros del borde del camino.

**Vallado de parcelas:** Altura máxima 1,50 metros. Serán diáfanos y no podrán ser de hilo de espino.

**Retranqueos:** Se exige un retranqueo de la edificación a los linderos de parcela no inferior a los 3 metros.

#### **VIVIENDA:**

**Altura máxima:** La altura máxima será de 2 plantas, 7 metros.

**Aprovechamiento máximo edificatorio:** Se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

**Frente de carretera o camino:** El frente será de 12 metros.

**Ocupación máxima y parcela mínima:** Se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

#### **EDIFICACIONES AGRÍCOLAS O GANADERAS:**

**Parcela mínima:** 100 metros cuadrados.

**Ocupación:** 60%.