



TITULO I. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

CAPITULO 1: Determinaciones generales.

Artículo 1. Condiciones de la edificación.

1.- Las edificaciones, con las salvedades que se indican en el artículo siguiente, deberán cumplir las distintas clases de condiciones que se relacionan:

- Condiciones de volumen.
- Condiciones funcionales.
- Condiciones estéticas.

2.- Asimismo, cumplirán las que se deriven del uso al que están destinadas, contenidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas, las que con carácter específico señalen las Ordenanzas de zona en suelo urbano, Planes Especiales, Planes Parciales y sectores de suelo ordenados pormenorizadamente en función de la clase de suelo en el que estén radicadas.

Artículo 2. Aplicación de las condiciones de edificación.

1.- Todas las condiciones señaladas en el artículo anterior son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las de reestructuración, en su caso.

2.- Las condiciones funcionales son expresamente de aplicación en las obras de rehabilitación y reestructuración en las unidades de obra nueva que queden por aquellas afectadas.

3.- Las condiciones estéticas son expresamente de aplicación en todas las obras exteriores sobre edificios existentes, excepto las de conservación, en las unidades de obra nueva que queden por aquellas afectadas.



4.- En los proyectos presentados a licencia de obras a las que se refieren los apartados 2 y 3 del presente artículo, el Ayuntamiento podrá obligar a la adaptación a otras condiciones que no estén afectadas por las unidades de obra nueva previstas, si a juicio de los servicios técnicos tales adaptaciones son posibles y no implican desviaciones considerables con respecto a las obras inicialmente proyectadas.

CAPITULO 2: Condiciones de volumen.

Artículo 3. Definición.

Son las que debe cumplir la edificación en relación con la ubicación, forma y distribución de sus volúmenes.

SECCION: 1 Parámetros y condiciones de la parcela.

Artículo 4. Parámetros y condiciones de la parcela.

1.- Parcela es la porción de terrenos deslindado como unidad predial.

2.- Superficie de parcela, es la que corresponde a la proyección horizontal del área comprendida entre sus linderos

3.- Linderos, son las líneas perimetrales de la parcela que establecen el límite con las propiedades colindantes.

- Lindero frontal es el límite con el espacio o vía pública.
- Testero es el lindero opuesto al frontal.
- Linderos laterales son los límites con las parcelas colindantes.

4.- Parcela máxima y mínima, respectivamente, son la mayor y menor superficie de terreno admisible, a efectos de parcelaciones, agregaciones, segregaciones y edificación en su caso.



Artículo 5. Condiciones de planeamiento

1.- Para que una parcela pueda ser edificada, deberá estar ubicada en un área con instrumento de planeamiento definitivamente aprobado que la dote del régimen urbanístico adecuado en función de la clase de suelo al que pertenezca que será el que determinan las presentes normas para el suelo urbano, urbanizable, y no urbanizable, respectivamente.

2.- La parcela deberá estar calificada como edificable y cumplirá las condiciones que se establezcan para el uso al que está destinada y las de la zona a la que pertenezca.

Artículo 6. Condiciones de urbanización.

1.- En suelo urbano y urbanizable, para que una parcela pueda ser edificada deberá estar emplazada frente a una vía pública con acera y calzada pavimentadas, red de abastecimiento de agua, red de alcantarillado y red de suministro de energía eléctrica.

2.- Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan adquirido de la Administración, los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan.

3.- Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación bajo las condiciones establecidas en el artículo 73.2 de la L.R.A.U.

Artículo 7. Condiciones de gestión para la edificación de una parcela

La parcela podrá ser edificada si cumple todas las determinaciones del Plan General o instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, así como las de la unidad de ejecución a la que pertenezca.



Artículo 8. Condiciones dimensionales.

La parcela podrá ser edificada si cumple con las dimensiones fijadas para todos sus parámetros en función de la zona a la que pertenezca.

SECCIÓN: 2 Parámetros y condiciones de ubicación de la edificación.

Artículo 9. Alineaciones.

1.- Alineación exterior: Es la línea que separa el suelo destinado a viales y espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

2.- Alineación interior: es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser edificada, del resto de la misma.

3.- Alineaciones oficiales: Son las exteriores e interiores fijadas por el planeamiento.

4.- Alineaciones existentes: Son las exteriores e interiores preexistentes a la aprobación del Plan General y que pueden o no coincidir con las oficiales.

Artículo 10. Medianera, plano, línea de edificación y rasante.

1.- Plano de edificación o fachada es el vertical que, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado y fuera del cual no se consienten otros volúmenes o elementos constructivos que los expresamente permitidos, tales como cuerpos volados cerrados, abiertos, cornisas, aleros, etc.

2.- Línea de edificación es la intersección del plano de edificación de la planta baja con el terreno.



3.- Medianería es el plano de edificación común o en contacto con una edificación adosada.

4.- Rasante es la proyección vertical de la línea de edificación.

Artículo 11. Posiciones de la edificación con respecto a la alineación.

1.- La edificación podrá estar, con respecto a la alineación en las siguientes posiciones relativas:

- Edificación en línea, cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
- Edificación retranqueada, cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

Artículo 12. Retranqueo.

1.- Es la distancia en cada punto desde la alineación exterior a la línea de edificación.

2.- Se medirá sobre la perpendicular a la alineación en cada tramo recto de ésta. En parcelas de forma irregular en las que no sea asimilable la regla anterior, se medirá con el criterio que redunde en una mayor distancia o superficie libre de la parcela.

Artículo 13. Condiciones de alineaciones y retranqueos de la edificación.

1.- El Plan establece para cada zona y tipología de edificación la alineación exterior a la línea de edificación.

2.- No se consentirán edificaciones fuera de la alineación exterior por encima del terreno, excepto en los vuelos y salientes permitidos, ni bajo rasante.



3.- En las zonas en las que se fijen retranqueos de fachada obligatorios, ninguna construcción excepto los vuelos salientes permitidos con respecto al plano de fachada, podrá ocupar la franja de retranqueo. En caso de ser ajardinados, la plantación y conservación será a cargo de los propietarios.

4.- Por debajo del forjado en planta baja y salvo mayores limitaciones impuestas en las ordenanzas de zona, podrán permitirse construcciones subterráneas que ocupen la franja de retranqueo.

Artículo 14. Separación a linderos y testeros.

La distancia de separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testeros se medirá según la perpendicular a estos últimos y, en caso de parcelas de perímetro irregular, según lo estipulado en el artículo 12 para la medición de retranqueos.

Artículo 15. Fondo edificable.

1.- Es la distancia entre la proyección vertical del plano de fachada interior de un edificio por encima de la planta baja y la alineación exterior, medida perpendicularmente a esta.

2.- No se rebasarán los fondos edificables señalados excepto con los vuelos, salientes u otros casos autorizados expresamente en las ordenanzas de zona correspondientes.

SECCIÓN: 3 Parámetros y condiciones de ocupación y edificabilidad

Artículo 16. Ocupación.

1.- Superficie de ocupación de la edificación es la comprendida por la proyección horizontal de los planos de fachada sobre el terreno.



2.- Coeficiente de ocupación es el que aplicado a la superficie de parcela edificable da como resultado la máxima superficie de ocupación del edificio.

3.- El coeficiente de ocupación se expresará en porcentaje de superficie de suelo ocupado sobre total de la parcela.

4.- No se contabilizará como superficie de ocupación la de los patios de parcela que cumplan las condiciones de espacio exterior del artículo 48 en las zonas en las que estos se admitan.

5.- Si por aplicación de las condiciones de ubicación no se llegara a la máxima superficie de ocupación serán aquellas las que determinen esta.

Artículo 17. Superficie edificada.

1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación para cada una de ellas.

2.- Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas del edificio.

3.- No se computará como superficie edificada los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores no cubiertos, plantas bajas porticadas en sus partes no cerradas, construcciones auxiliares cerradas o cubiertas con materiales traslúcidos y estructura ligera desmontable no habitables, balcones y miradores no cerrados y superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso de vivienda o están ocupadas por depósitos e instalaciones del edificio.

Artículo 18. Superficie edificada sobre rasante.

A los efectos de la interpretación de las determinaciones de las zonas de ordenación de suelo urbano y urbanizable, se entenderá por superficie sobre rasante la suma de la de



todas las plantas cuyo forjado de suelo se encuentra por encima del plano medio de rasante definido en el artículo 28 más los semisótanos que cumplan lo establecido en el artículo 29.

Artículo 19. Superficie útil.

1.- Superficie útil de un local es la comprendida dentro de los paramentos interiores terminados, que sea de utilización para el uso al que se destina.

2.- Superficie útil de planta o de edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que las componen.

Artículo 20. Edificabilidad.

1.- Coeficiente de edificabilidad es el que aplicado a una determinada superficie de suelo de referencia, da como resultado la superficie edificada máxima que en él se puede construir. Puede expresarse como:

- Edificabilidad bruta, cuando la superficie de referencia es la total de una zona, incluyendo las parcelas edificables, los espacios libres y de cesión obligatoria, los viales, etc.
- Edificabilidad neta, cuando la superficie de referencia es la de la parcela edificable o la de la zona de la que se han descontado los espacios libres.

2.- El coeficiente de edificabilidad se mide en m² de superficie máxima edificada (m² de techo) por cada m² de superficie de suelo de referencia.

3.- Si por aplicación de las demás condiciones de volumen no se llegara a la superficie o volumen edificados deducidos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, serán aquellas las que determinen la superficie máxima edificable.



SECCION: 4 Parámetros y condiciones de altura de los edificios.

Artículo 21. Altura de planta.

1.- Altura de planta de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2.- Altura de planta baja es la distancia desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de planta primera medida en el punto medio de la fachada.

3.- Altura libre de planta de piso o baja es la distancia vertical entre el pavimento terminado y la cara inferior de techo o falso techo si lo hubiere.

Artículo 22. Altura del edificio.

1.- Es la dimensión vertical de la parte de edificación por encima de la rasante de la acera. La altura del edificio podrá quedar determinada por alguno de los siguientes parámetros:

- Altura de cornisa, medida en metros hasta la cara inferior del último forjado.
- Altura total de edificación medida en metros, hasta la cumbrera más alta del edificio.
- Altura en número de plantas, por encima de la rasante de la acera, incluida de planta baja.

Artículo 23. Equivalencia entre número de plantas y altura en metros.

1.- Para cada clasificación de suelo y cada zona, las Normas establecen el número de plantas permitidas.



2.- Cuando no se señale expresamente lo contrario, la altura de cornisa de las edificaciones se limita en función del número de plantas permitido, a las distancias verticales máximas señaladas a continuación:

<u>Nº DE PLANTAS</u>	<u>ALTURA MÁXIMA (m)</u>
1	4.00
2	7.50
3	11.00
4	14.00
5	17.00
6	20.00

3.- No se establecen equivalencias entre número de plantas y altura mínima de cornisa que, en cualquier caso, vendrá impuesta por la aplicación de las determinaciones que sobre altura libre mínima de pisos y altura de planta baja, se contienen en las respectivas normas de uso.

Artículo 24. Número de plantas por debajo de las permitidas.

Cuando no se estipule lo contrario, el número de plantas expresado en planos o en las Normas Urbanísticas se entenderá como máximo, siendo el mínimo una planta menos que el máximo autorizado.

Artículo 25. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

1.- Por encima de la altura máxima total de edificación, sólo se permitirá la construcción de chimeneas de ventilación, evacuación de humos y gases, de calefacción y aire acondicionado en las distancias verticales que sean necesarias para su buen funcionamiento.

2.- Por encima de la altura máxima de cornisa, además de las anteriores, sólo podrán sobresalir las vertientes de cubierta y, cuando no se prohíba por las determinaciones



de cada zona de ordenación, los remates de cajas de escaleras, ascensores, trasteros (nunca asociados a la vivienda inferior) y depósitos de altura total máxima de 3,50 m. En todo caso, estas construcciones permitidas se adaptarán a las condiciones estéticas de cada zona y no sobresaldrán de un plano trazado desde el borde en fachada de la cara superior del último forjado con inclinación máxima de 45° sexagesimales.

3.- Por encima de la altura de cornisa, además de las anteriores, se permitirán antepechos de fábrica con altura no superior a 1,50 m.

4.- Cuando no se estipule lo contrario, las superficies bajo cubierta siempre inclinada computarán como planta a partir de 1.5 m de altura interior. Esta superficie estará ligada a la planta inmediatamente inferior y se destinará a vivienda.

5.- La relación entre elevación y proyección horizontal en los paños inclinados de cubierta oscilará entre 1:2 (26.6°) y 1:3 (18.4°) que el plano inclinado no podrá sobrepasar. El arranque de este plano no podrá sobrepasar 0,50 m de la cara superior del último forjado. La cumbrera distará de la cara superior del último forjado un máximo de 3,5 m.

6.- La terraza plana que pueda aparecer, no ocupará más del 50 % de la línea de fachada exterior; el resto deberá ser cubierta inclinada, debiendo aparecer esta inclinación entre la cornisa y la terraza.

7.- El plano inclinado posterior tendrá la misma pendiente que el de la fachada principal partiendo de la cumbrera.

Artículo 26. Medición de alturas en edificación entre medianerías.

1.- La altura máxima en metros que se señala en las determinaciones de cada zona de ordenación del suelo urbano, urbanizable ordenado pormenorizadamente y en las condiciones particulares de Planes Parciales, será la altura de cornisa medida desde la rasante en el punto medio de la fachada. La altura máxima de edificación será la medida desde este último punto al elemento más alto de la edificación.



Si la altura se fija en número de plantas se estará a la equivalencia recogida en el artículo 23.

2.- Cuando por aplicación del criterio señalado en el punto anterior la diferencia entre las alturas en los entremuros de la fachada sea superior a 2,50 metros, será obligatorio el escalonamiento de la cornisa, de forma que en ningún punto de la fachada se supere la altura máxima autorizada en más de 2,50 metros.

Artículo 27. Medición de alturas en casos especiales.

1.- En parcelas en esquina, en edificación cerrada, cuando la altura autorizada sea distinta para las dos calles, se podrá mantener la mayor de ellas en el fondo autorizado para esta.

2.- Cuando, en parcelas que den a dos calles opuestas, se superpongan los fondos edificables a cada una de ellas prevalecerá el fondo correspondiente a la mayor altura..

3.- En parcelas con pendiente descendente en el sentido de su fondo, la edificación se escalonará en alturas de tal forma que, en cualquier punto de aquella, la altura sobre rasante no sea superior en 2,50 m al máximo permitido en la correspondiente fachada.

SECCION 5: Sótanos, semisótanos y entreplantas.

Artículo 28. Plano medio de rasante.

A efectos de definición de sótanos y semisótanos y de cómputo de volúmenes y edificabilidades, bajo y sobre rasante, se define, para los casos en que la superficie de la parcela no sea horizontal, el plano medio de rasante como el plano horizontal cuya cota es la media aritmética de las cotas de los vértices de la parcela.



Artículo 29. Planta semisótano.

1.- Es aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo a una altura superior a 0,80 metros e inferior a 1,50 metros del plano medio de rasante.

2.- Cuando esta altura sea igual o superior a 1,50 metros se computará como planta sobre rasante.

3.- La altura libre mínima de piso en semisótano será de 2,20 metros.

Artículo 30. Planta sótano.

1.- Es aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo a una altura inferior a 0,80 metros de la cota del plano medio de rasante. Su altura libre mínima cumplirá las mismas condiciones que las plantas semisótanos.

2.- El máximo número de plantas que se autorizan bajo rasante es de 2 con una cota bajo el plano medio de rasante que no podrá ser superior a 6 metros.

Artículo 31. Entreplantas.

1.- En plantas bajas no dedicadas al uso de vivienda, se permiten entreplantas, que no serán computables dentro del máximo número de plantas permitidas siempre que no ocupen más del 50% de la superficie total del local y que el borde del forjado no llegue a menos de 2,00 metros de la fachada exterior.

2.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se deberá cumplir en cada uno de ellos lo indicado en el punto anterior.



CAPITULO 3: Condiciones funcionales de la edificación

SECCION:1 Generalidades.

Artículo 32. Definición.

Son condiciones funcionales las impuestas para asegurar que las edificaciones se ajustan a las exigencias higiénicas, de confort, dotacionales, de seguridad y ambientales mínimas para sus usuarios y el medio urbano.

Artículo 33. Aplicación.

Las presentes condiciones son de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras sobre edificaciones existentes, en las situaciones y circunstancias que se señalan en el artículo 10.

Artículo 34. Normativa de aplicación.

1.- Además de las condiciones señaladas en esta Normativa, son de aplicación las contenidas en las Normas Básicas de la Edificación, Normas Tecnológicas de la Edificación, Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas, reglamentos específicos y cuanta legislación de ámbito supramunicipal se refiera a los extremos que aquí se regulan.

2.- En caso de concurrir en un mismo caso distintas condiciones de las antedichas, será de aplicación la más restrictiva de ellas aunque emane de un instrumento con menos jerarquía legal, siempre que éste sea de obligado cumplimiento.

3.- El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas normativas específicas, cualquiera de los requerimientos funcionales a los que se refiere el presente capítulo.



Artículo 35. Condición general.

1.- La conservación de las construcciones se regulará por lo establecido en el artículo 87 de la L.R.A.U.

2.- En particular, se exigirá el estricto cumplimiento de la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-94.

SECCION: 2 Condiciones higiénicas y de confort en los locales.

Artículo 36. Local.

1.- Se denomina local al conjunto de piezas agrupadas en un espacio dedicado a la misma actividad.

2.- Será local exterior aquél en el que todas sus piezas habitables den a una vía o espacio público libre exterior o a un patio o espacio libre privado que cumpla las dimensiones mínimas que para éste se determinen en la sección siguiente de este capítulo o en las normas particulares de zona.

Artículo 37. Pieza habitable.

1.- Es la que se usa para el trabajo o estancia permanente de personas.

2.- Las piezas habitables deberán cumplir las condiciones de aislamiento térmico, acústico, contra humedades, de iluminación y ventilación de estas normas.

Artículo 38. Iluminación.

1.- La iluminación de los locales podrá ser:

- Natural, cuando el procedimiento de alumbrado sea la luz solar.



- Artificial, cuando provenga de otras fuentes energéticas.

2.- Las piezas habitables deberán tener una superficie de iluminación natural a través de un hueco abierto a fachada de superficie mínima igual a 1: 8 de la planta, salvo que las especiales características de la actividad no lo requiera, en cuyo caso habrá de justificarse convenientemente.

3.- Todas las piezas, habitables o no, dispondrán de iluminación artificial con un nivel mínimo de 50 lux medidos en un plano paralelo al suelo y a una distancia de este de 75 cm.

4.- Salvo especiales características de la actividad que deberán justificarse, ningún puesto de trabajo estable estará a más de 10 m de la fuente de iluminación natural.

Artículo 39. Ventilación.

1.- La renovación de aire de los locales podrá ser:

- Natural, cuando se efectúe a través de huecos practicados en fachada.
- Artificial, cuando se efectúe por medios mecánicos.

2.- Las piezas habitables deberán tener necesariamente ventilación natural con una superficie de hueco practicable no inferior a 1:16 de la planta.

3.- Las piezas no habitables que no cuenten con ventilación natural, tales como baños, aseos, cuartos de instalaciones, garajes, etc., y las piezas habitables en las que por las especiales características de la actividad se requiera una mayor renovación de aire, contarán con ventilación artificial adecuada.



4.- Salvo especiales características de la actividad que deberán justificarse, ningún puesto de trabajo estable estarán a más de 10 m desde el punto de ventilación natural o artificial.

Artículo 40. Aislamiento térmico.

Las edificaciones cumplirán las disposiciones vigentes en lo relativo a transmisión y aislamiento térmico y su diseño y materiales tenderán a su adecuado ahorro energético.

Artículo 41. Aislamiento acústico.

Se cumplirán las disposiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación sobre esta materia, y cuantas incidan sobre este tema.

Artículo 42. Aislamiento contra humedades.

Los locales deberán estar protegidos contra la penetración de humedades y sus muros perimetrales en sótanos, soleras y cubiertas convenientemente impermeabilizados.

SECCION: 3 Condiciones higiénicas de los edificios: Patios.

Artículo 43. Patio. Definición y clases.

1.- Se entiende por patio todo espacio exterior limitado por fachadas interiores de edificación en más de las dos terceras partes de su perímetro.

2.- Se distinguen las siguientes clases:

- Patio de parcela o de luces, el que está situado en el interior del edificio o con uno de sus lados coincidente con alguno de los linderos de la parcela. En el primer caso se denomina patio cerrado y en el segundo patio abierto, debiendo



dar su embocadura en toda su altura a la vía, espacio libre o patio central o de manzana.

- Patio central o de manzana, es el formado por las fachadas interiores de la edificación de una manzana, definidas por la delimitación de un fondo de edificación.
- Patio inglés, es el que se abre a fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3.- Salvo diferentes disposiciones en las determinaciones de las zonas de ordenación, los patios cumplirán las dimensiones que se indican en esta sección.

Artículo 44. Altura de patio.

Es la separación existente, medida en sentido vertical, entre plano de pavimento de la planta inferior de vivienda con iluminación por el patio, y la línea de coronación definida por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio excluidas las edificaciones medianeras colindantes. Como condición general no se admiten otras construcciones que superen los 45° a partir del plano horizontal que contiene la línea de coronación. En el caso de patios no adosados a edificios medianeros de mayor altura, no computarán a efectos de definir la línea de coronación la caja de la escalera, el cuarto de ascensor o ambos si están situados en el mismo lado del patio. Los restantes lados del patio cumplirán la condición general.

Artículo 45. Dimensiones mínimas de los patios interiores de parcela.

- 1.- En patios de luces y patios de servicio de viviendas existentes se cumplirá:
 - Se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del patio, contada desde su pavimento hasta su coronación de obra.



- Para que a dichos patios puedan recaer los huecos del estar o dormitorios, se cumplirá además, que el diámetro mínimo del círculo inscribible sea igual o mayor de 3 m en patios comunitarios.
- En el caso de edificios de viviendas con patios privativos de una sola vivienda este mínimo podrá reducirse a 2 m.
- En el caso de existir patios de dimensiones inferiores a las anteriores, serán permitidos siempre y cuando la superficie iluminada y ventilada a través de ellos sea inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.
- Los patios de servicio o patinillos, tendrán sección suficiente y serán practicables para su registro y limpieza.

2.- Los patios interiores de viviendas de nueva planta, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad. Los tipos de patios interiores, sus dimensiones y las habitaciones a los que pueden servir, así como otros condicionantes, se recogen en el artículo 2.12 de la norma HD/91, o la que la sustituya.

3.- Las mismas dimensiones deberán ser cumplidas por patios adosados a linderos de parcela dentro de la misma, si no se está en el supuesto del artículo 47.

4.- En los casos en que las fachadas contiguas de cualquier patio formen un ángulo inferior a 30°, se dispondrán chaflanes normales a la bisectriz y cuya longitud no será superior a 4 metros ni inferior a 2 metros.

5.- Los patios de servicio verticales, chimeneas y huecos de ventilación, conductos de instalaciones y servicios, huecos de aparatos elevadores, etc., estarán dimensionados de manera que permitan su uso específico y mantenimiento conforme a sus respectivas reglamentaciones.



Artículo 46. Patios ingleses.

Cumplirán las dimensiones de los patios de parcela o de luces, no pudiendo situarse fuera de las alineaciones exteriores, y deberán contar con protección adecuada al nivel de la rasante exterior o del terreno.

Artículo 47. Patios de parcela abiertos.

1.- Son aquellos en que la relación entre su profundidad medida desde el plano de fachada y el ancho de su embocadura es menor o igual a 1,5. Deben cumplir la condición que se establece en el artículo 43.2 (párrafo 1º).

2.- No tendrán carácter de patio abierto los entrantes en fachada de profundidad menor de 1,50 metros.

3.- La menor dimensión de la embocadura será igual a un tercio de la altura del patio y mayor de 6 metros, pudiéndose reducir esta dimensión hasta un quinto de la altura y 3,00 m respectivamente, si sólo se abren huecos a la fachada enfrentada con la vía, espacio público o patio central o de manzana.

Artículo 48. Patio central o de manzana.

Para que un patio central o de manzana cumpla la condición de espacio al que puedan recaer viviendas o locales sin otra posibilidad de fachada a una vía o espacio exterior, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) En patios totalmente cerrados deberá poderse inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 1,5 veces su altura y nunca menor de 9,00 m, siendo la menor dimensión de sus lados igual a 5 m.
- b) Los patios con embocaduras a vía o espacio público exterior tendrán limitadas sus dimensiones mínimas al cumplimiento de las siguientes condiciones:



- La suma de los anchos de las embocaduras será igual o mayor de $\frac{1}{3}$ del perímetro interior del patio y ninguna de ellas menor de $\frac{1}{8}$ del mismo ni de 6 metros.
- Se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a la altura del patio y nunca menor de 9 metros.
- La relación entre máxima profundidad del patio y ancho medio no será superior a 2.

Artículo 49. Luces rectas.

La distancia de cualquier hueco de piezas habitables, medida sobre la perpendicular a éste desde su eje al paramento de enfrente, no será inferior a las señaladas en el apartado 1 del artículo 45 ni, en cualquiera caso, a 3 metros.

Artículo 50. Acceso a patios.

Cualquier clase de patio contará con acceso desde una superficie o espacio comunitario del inmueble o desde vivienda o local en el que se haya inscrito tal servidumbre al objeto de posibilitar su obligada limpieza.

Artículo 51. Construcciones en patios.

1.- Cuando en patios de luces o de parcela interiores y exteriores, se admita su ocupación por construcciones en planta baja, las cubiertas de estas serán accesibles para su limpieza y su cumbrera no podrá rebasar la cota de suelo terminado de la primera planta.

2.- Estas prolongaciones de bajos deberán escalonarse de tal forma que su distancia a las fachadas definidas por las alineaciones interiores de la manzana sea en cada punto igual, como mínimo, al doble del exceso entre la cota de la cumbrera y la de la cara superior del forjado de la primera planta en ese punto, y nunca inferior a 6 m.



Artículo 52. Cubrición de patios.

1.- Queda prohibida la cubrición de patios, salvo con estructuras ligeras cubiertas con elementos transparentes o traslúcidos y siempre que la superficie de ventilación sea igual o superior al 20% de la superficie del patio. Entendiéndose esta como cobertura superior.

2.- La superficie de ventilación podrá medirse como suma de las superficies verticales libres en cada cara del patio, desde su coronación hasta el borde de la cubierta del patio.

Artículo 53. Patios mancomunados.

1.- Cuando se constituyan patios interiores mancomunados para alcanzar las dimensiones mínimas, habrán de hacerse mediante la escrituración pública e inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de servidumbre, que no se podrá cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

2.- No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios interiores no alcancen las dimensiones mínimas.

3.- Se permite la separación de estos patios con un muro cuya altura no sea superior a 2 m sobre la rasante del patio más alto.

SECCIÓN 4: Condiciones de los servicios y dotaciones.

Artículo 54. Dotación de agua potable.

1.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios por habitante.



2.- No se otorgarán licencias para obras de nueva planta en tanto no se garantice el suministro y dotación del agua potable suficiente en cada caso y en las condiciones que señalan en el apartado siguiente.

3.- Cuando el suministro no provenga del servicio municipal, se justificará regularmente la calidad sanitaria de las aguas mediante análisis pertinentes así como la dotación y regularidad suficiente de aquél.

4.- Los locales destinados al aseo de personas, manipulación de alimentos y cualesquiera otros que por su destino lo requieran, contarán con instalación de agua caliente.

5.- En cualquier caso, se estará a lo que sea de aplicación en el contenido de las disposiciones dictadas por los Organismos Oficiales competentes de ámbito nacional o autonómico.

Artículo 55. Energía eléctrica.

1.- Todo edificio deberá estar dotado de instalación de energía eléctrica.

2.- La instalación cumplirá los requisitos exigidos por la Reglamentación específica emanada de los Organismos competentes, y los de la propia Compañía suministradora homologados por éstos en lo que concierne a ubicación de centros de transformación - si fueran necesarios -, acometida, cuarto de contadores, en el caso de edificaciones con varios abonados, fusibles de seguridad, acometida a la red, etc.

Artículo 56. Puesta a tierra.

Todo edificio deberá contar con una instalación de puesta a tierra de las instalaciones y estructuras, siendo de aplicación, en defecto de una reglamentación específica de obligado cumplimiento, la Norma Tecnológica de la Edificación correspondiente.



Artículo 57. Otras fuentes energéticas.

En los edificios dotados con instalaciones de gas, combustibles líquidos o sólidos u otras energías alternativas, se cumplirán las condiciones impuestas por la Reglamentación específica en cada caso y las dictadas por las propias Compañías suministradoras homologadas convenientemente.

Artículo 58. Telefonía e interfonía.

1.- Los edificios contarán con canalizaciones para la conducción de cables de telefonía tanto interior como en fachadas, cuando sea posible o esté prevista la instalación de tal servicio.

2.- Los edificios destinados a vivienda colectiva contarán con un sistema de interfonía que facilite la comunicación desde el portal con cada vivienda.

3.- Es de aplicación el Real Decreto 1252/1997, de 24 de julio, por el que se modifica el Reglamento Técnico y de prestación del servicio de telecomunicación de valor añadido de telefonía móvil automática, aprobado por el Real Decreto 1486/1994, de 1 de julio, y se regula el régimen de prestación del servicio de comunicaciones móviles personales en su modalidad DCS-1800. Son de aplicación las condiciones recogidas en el Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Artículo 59. Radio y televisión.

En edificios destinados a vivienda colectiva o aquellos en los que se prevea la instalación de varios aparatos receptores de radio y televisión para diferentes usuarios, se instalarán antenas colectivas de TV y radio de FM, ubicadas en lugares tales que su impacto visual sea lo menos negativo posible. Se cumplirá lo establecido en el Real



Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Artículo 60. Servicios postales.

Todo edificio de viviendas colectivas dispondrá de un lugar fácilmente accesible a los servicios de correos, para la colocación de buzones de la correspondencia.

Artículo 61. Evacuación de aguas pluviales.

Salvo que se autoricen otros procedimientos de evacuación, las aguas pluviales desaguarán por bajantes que deberán ser interiores a partir de 3 m de la rasante a la red de alcantarillado dispuesta al efecto, si la hubiere, o bajo las aceras perimetrales del edificio, a cunetas o cauces naturales en caso de no existir red.

Artículo 62. Evacuación de aguas residuales.

1.- Salvo en las zonas en las que expresamente se autoricen otros procedimientos de evacuación de aguas residuales, estas verterán por medio de una arqueta o pozo de registro a la red general de alcantarillado.

2.- Cuando se autorice la evacuación a redes con sistemas de depuración autónomos, se justificará que el procedimiento de depuración es suficiente y acorde con la normativa específica para la zona que se determina en estas ordenanzas.

3.- Cuando se autorice la evacuación a fosas sépticas, será necesario un tratamiento aerobio y anaerobio previo y se justificará que el terreno es adecuado para asumir las filtraciones de las aguas depuradas en caso de que éstas no confluyan a cauces naturales. En todo caso, se justificará que no existe peligro de contaminación en las áreas de vertido.



4.- En los casos a los que se refieren los apartados 2 y 3 de este artículo, y en ausencia de condiciones expresas en las ordenanzas de zona, se estará a lo dispuesto en la NTE correspondiente.

5.- Las instalaciones industriales que por la naturaleza de sus vertidos requieran sistemas de depuración y/o vertido específicos, deberán contar con la aprobación previa de los Organismos competentes y, en todo caso, con la autorización municipal.

Artículo 63. Evacuación de humos y gases.

1.- No se permitirá la salida libre de humos o gases por fachadas exteriores o interiores, ventanas o balcones. Sin embargo, en cocinas de viviendas, o en pequeñas cocinas no industriales ni colectivas con superficie menor de 8 m², se podrán disponer de ventiladores empotrados en la cristalería de las carpinterías, con potencia menor de 50 W y diámetro menor de 30 cm., siempre que se instale en huecos a patio interior o a huecos a fachada exterior ocultos por celosía. En estos casos será preferible, no obstante, a fachadas exteriores. Las conducciones se elevarán, por encima del punto más alto de la cubierta que diste menos de 8,0 m, una altura de 0,80 m; estarán revestidos de aislamiento térmico suficiente para evitar radiaciones de calor a elementos constructivos colindantes.

3.- Las salidas de humos de fábricas, cocinas colectivas e industriales y calefacciones colectivas, irán provistas de filtros depuradores adecuados.

4.- Todos los locales comerciales deberán tener una salida de humos a cubierta con unas dimensiones no inferiores a 30 cm de diámetro.



Artículo 64. Evacuación de residuos sólidos.

1.- Todos los edificios, excepto los de vivienda unifamiliar, incluidos los locales que integrados en una edificación generen residuos sólidos que produzcan olores, contarán con un cuarto de basuras fácilmente accesible por los usuarios con capacidad suficiente y ventilación por chimenea autónoma. Los residuos se almacenarán en recipientes tipificados, homologados y autorizados por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo estipulado en el convenio de recogida selectiva.

2.- Se prohíben los trituradores de basura con vertido a la red de alcantarillado.

3.- Cuando por la naturaleza del residuo o la situación de la edificación, no corresponda su recogida a los servicios municipales, los titulares de la actividad deberán transportarlo por su cuenta a vertederos autorizados, no pudiéndose almacenar los vertidos fuera de estos, ni siguiera provisionalmente.

4.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 65. Instalaciones de climatización.

1.- Todo edificio o local destinado a la permanencia sedentaria de personas podrá dotarse de instalaciones de calefacción o aire acondicionado, que establezcan en las estancias una temperatura de confort adecuada.

2.- La salida de aire caliente o de refrigeración se hará preferiblemente por patios interiores y cubiertas sin que originen molestias de cualquier tipo a la vecindad. En caso que los Servicios Técnicos juzguen adecuada la salida a espacio público, ésta estará situada a no menos de 3,00 m de la rasante y su vuelo será supervisado por dichos Servicios Técnicos, no pudiéndose originar molestias tales como goteos y excesivo ruido a los transeúntes.



3.- No se permiten instalaciones que tengan sus aparatos en fachada sin que se trate ésta adecuadamente con respecto a la estética del entorno del edificio. En la solicitud de licencia para la instalación se deberá aportar la solución estética adoptada firmada por técnico competente.

4.- Todas las instalaciones cumplirán los requisitos exigidos por los Organismos de Industria competentes.

SECCION: 5 Condiciones de seguridad

Artículo 66. Definición.

Son las destinadas a conseguir la protección de las personas y una utilización de los edificios con las menores incidencias de riesgo.

Artículo 67. Aplicación.

Con independencia de lo regulado con carácter general en el artículo 2 de este Título I (Normas Generales de la Edificación y de las Redes de Infraestructuras), el Ayuntamiento podrá obligar a que se realicen en los edificios existentes las obras necesarias para su adecuación a las condiciones dictadas en esta sección en relación con la protección de edificios y personas, especialmente en los destinados al uso público, pudiendo declararlos fuera de ordenación o suspender su actividad cuando no se consigan las condiciones mínimas de seguridad estimadas por los técnicos municipales.

Artículo 68. Accesos a la edificación.

1.- Los accesos de un edificio distarán de la vía pública un máximo de 50 metros.

2.- Cuando el acceso sea a través de un espacio libre público o privado, éste deberá presentar un frente mínimo con la vía pública de 4 metros.



3.- En casos extremos debe ser posible la aproximación de vehículos a menos de 20 m del propio portal del inmueble. Los desniveles se salvarán, en ese caso, con rampas de pendiente máxima del 10% y longitud máxima 10 m por tramo de rampa.

Artículo 69. Señalización exterior.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que está situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 70. Puertas de acceso.

1.- En viviendas existentes el acceso (zaguán, portal) contará con las siguientes dimensiones libres:

- Altura mínima: 2.30 m
- Ancho mínimo: 0.80 m

En edificios de nueva planta la puerta de acceso tendrá un ancho mínimo de 0.90 m y una altura mínima de 2.50 m. En el zaguán podrá inscribirse un círculo de diámetro 1.50 m.

2.- El hueco de entrada no tendrá menos de 0,90 m de paso y será perfectamente distinguible de los demás de la fachada.

3.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Artículo 71. Circulación y señalización interior.

1.- En viviendas existentes las circulaciones horizontales contarán con las siguientes dimensiones libres:



- Altura mínima: 2.30 m
- Ancho mínimo: 0.80 m

En edificios de nueva planta los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1.20 m y una altura libre de 2.40 m, como mínimo. Como criterio de diseño, se tendrá en consideración que a través de cualquier espacio común del edificio pueda circular horizontalmente un prisma de 2 x 0.6 x 0.6 m. En aquellos edificios en que sea obligatoria la existencia de ascensor, existirá un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, a partir del encuentro de la alineación del edificio con la rasante de la acera y hasta el ascensor. A este efecto se entiende que un itinerario es practicable si:

- No incluye escalera ni peldaños aislados.
- Tiene una anchura mínima de 0.90 m.
- En los cambios de dirección dispone del espacio mínimo necesario para efectuar los giros con silla de ruedas.
- La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa es del 8%. Se admite hasta un 10% en tramos de longitud inferior a 10 m y se podrá aumentar esta pendiente hasta el límite del 12% en tramos de longitud inferior a 3 m. En el itinerario practicable, el desnivel admisible, para acceder sin rampa al mismo desde el espacio exterior, tendrá una altura máxima de 0.12 m salvada por un plano inclinado.

Siempre cumpliendo la Ley 1/1998 de la Generalitat Valenciana en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano, o la que legalmente a sustituya.

2.- Deberán contar con iluminación suficiente y señalización de escaleras de uso corriente y de emergencia, ascensores, cuartos de máquinas y otros de servicio y uso público.

3.- Todos los edificios de uso público, los dedicados a actividades industriales o comerciales, oficinas, etc. y los espacios de circulación y escaleras en edificios de vivienda colectiva, contarán con alumbrado de emergencia



Artículo 72. Escaleras.

Cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

- a) La relación entre huella y tabica será la adecuada para permitir una ascensión cómoda, no permitiéndose tabicas mayores de 19 cm ni huellas menores de 27 cm.
- b) Las escaleras de uso público en edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante, no podrán tener un ancho inferior a 1 m, y en todos en general, se deberán cumplir las especificaciones de las normas HD-91 y la CPI-96.
- c) En edificaciones de hasta tres plantas, se admitirá la iluminación y ventilación cenital de escaleras por medio de lucernarios practicables. La superficie en planta de éstos será superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m.
- d) En edificios de más de tres plantas, tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio, con huecos de superficie mínima de 1 m² en cada planta siendo practicable al menos la mitad de su superficie, pudiendo exceptuarse de esta disposición la planta baja cuando sea comercial.
- e) Los tramos de escalera no tendrán más de 16 peldaños disponiéndose en las de un tiro un descansillo de longitud mínima de 1 m cuando se sobrepase este número.

Artículo 73. Ascensores.

1.- En vivienda existente, siempre que técnicamente sea posible, será obligatoria la existencia de ascensor si la altura entre el pavimento del acceso en planta baja y el del último piso de vivienda es mayor de 14 m, según lo establecido en el artículo 1.10 de la norma HD-91.



2.- En viviendas de nueva planta, será obligatoria la existencia de ascensor, si la altura entre el nivel de la acera, medido en el eje del portal, y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas fuera superior a 12 m, según lo establecido en el artículo 2.11 de la norma HD-91.

Será obligatoria la existencia de un segundo ascensor si, la altura medida de la misma manera que el caso anterior, fuera superior a 26 m, o si el número de viviendas servidas por el ascensor fuera superior a 28.

En aquellos edificios en que sea obligatoria la existencia de ascensor, existirá un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, a partir del encuentro de la alineación del edificio con la rasante de la acera y hasta el ascensor. A este efecto, se entiende que un itinerario es practicable si se cumplen las condiciones que el artículo 2.11 de la norma HD-91 establece.

Con objeto de hacer un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, al menos un ascensor contará con las características indicadas en el artículo 2.11 de la norma HD-91.

Además de las condiciones señaladas en esta Normativa, son de aplicación cuanta legislación se refiera a los extremos que aquí se regulan.

Artículo 74. Prevención de incendios.

Será de aplicación la Norma Básica de la Edificación CPI-96 y cuantas normas de rango supramunicipal puedan dictarse.

Artículo 75. Instalaciones de pararrayos.

Los edificios que por sus características o las de su entorno estén sometidos a riesgo de accidentes por rayo, deberán disponer de pararrayos adaptados a la normativa vigente.



Artículo 76. Petos y barandillas.

1.- Por encima de los 0,50 m de altura y hasta 15 m. los petos de huecos que den al exterior o aberturas en forjados deberán tener una altura de 95 cm. Para alturas superiores a 15 m, la altura de petos será de 105 cm. En petos de escalera, la altura será de 90 cm.

2.- Los petos no macizos no presentarán huecos o aberturas de luz mayor de 12 cm, ni su diseño será tal que permitan ser escalados.

SECCION 6: Condiciones ambientales.

Artículo 77. Definición.

Son las exigibles a las edificaciones y a las actividades que en ellas radiquen al objeto de proteger el medio urbano y natural de la emisión de ruidos, vibraciones, vertidos sólidos, líquidos o gaseosos o en cualquier otra perturbación de aquellas derivada.

Artículo 78. Aplicación.

Con independencia de lo regulado con carácter general en el artículo 2 de este Título I (Normas Generales de la Edificación y de las Redes de Infraestructuras), el Ayuntamiento podrá obligar a que se instrumenten en los edificios existentes las medidas oportunas para su adecuación a las condiciones dictadas en esta sección o, en caso de que ello no sea totalmente posible, se reduzcan los impactos ambientales a niveles considerados como tolerables.

Artículo 79. Compatibilidad de actividades.

1.- Las actividades clasificadas como Peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas no podrán instalarse en suelo clasificado como urbano ni urbanizable y, en cualquier caso, a menos de 2 Km del núcleo de población más



próximo o en zonas clasificadas como residenciales o de equipamiento en el presente Plan General, quedando fuera de ordenación las actividades que no cumplan lo anterior.

2.- Sin perjuicio de los usos permitidos en cada zona, las actividades radicadas en cualquier edificación no podrán sobrepasar los límites de impacto ambiental que se establecen en esta sección en relación con otras actividades colindantes, a cuyo efecto deberán instrumentar las medidas correctoras que sean necesarias.

3.- La medición de las perturbaciones ambientales se efectuará:

- a) En el perímetro exterior del edificio emisor (medianerías, fachadas o límite exterior de la parcela), cuando éste sea exento.
- b) En el interior de los locales colindantes dedicados a otras actividades sometidos a mayor perturbación.

4.- A los efectos de medición de perturbaciones en horas nocturnas, se considera el espacio de tiempo comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente.

Artículo 80. Perturbaciones eléctricas.

No se permiten las instalaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de instalaciones, maquinaria o equipos de cualquier otra actividad colindante.

Artículo 81. Emisión de ruidos.

Se cumplirá lo establecido en la Normativa específica de Prevención de la Contaminación Acústica.



Artículo 82. Emisión de vibraciones.

No se admitirán vibraciones producidas por instrumentos o maquinaria por encima de 5 Vpals, medidos en cualquier punto exterior al local donde se ubiquen, debiéndose disponer, en su caso, bancadas amortiguadoras y apoyos elásticos conectores.

Artículo 83. Deslumbramientos.

No podrán originarse deslumbramientos directos o reflejados provenientes de cualquier fuente luminaria de gran intensidad, observables desde los lugares especificados en el artículo 79.

Artículo 84. Emisión de contaminantes atmosféricos.

No se admitirá la emisión de humos, gases, cenizas, partículas, olores u otros contaminantes atmosféricos que puedan originar daños o molestias a personas o deterioro al medio urbano o natural, siendo necesaria su evacuación a través de chimeneas o conductos, previa interposición de filtros depuradores si fuera necesario; el índice máximo de opacidad de humos será de (1) en la escala de Ruifelmann o (2) en la escala de Bacharach.

Se deberá cumplir la normativa vigente al respecto.

Artículo 85. Vertidos industriales.

Se cumplirá lo establecido en la Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado.



CAPITULO 4: Condiciones estéticas.

SECCION 1: Generalidades.

Artículo 86. Definición.

Son las que ha de cumplir la edificación y su entorno exterior en orden a una adecuada preservación y mejora de la imagen urbana y a evitar impactos visuales negativos.

Artículo 87. Ambito.

Estas condiciones son de aplicación en todo el término municipal, salvo mayores limitaciones que puedan contener las Ordenanzas particulares y condiciones de zona, así como las específicas de los elementos protegidos.

Artículo 88. Protección de la imagen urbana.

1.- El fomento y defensa del conjunto estético del Municipio, corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a su criterio. Por consiguiente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2.- La Corporación Municipal y la Comisión Territorial de Urbanismo, podrán acordar la aplicación de las presentes normas a cualquier edificación ya existente que esté en contraposición notoria con las condiciones impuestas en estas disposiciones estéticas.

Artículo 89. Integración urbana y paisajística de las edificaciones.

1.- Las nuevas edificaciones deberán proyectarse procurando su mejor integración en el medio urbano y paisajístico, no sólo en sus entornos próximos sino lejanos, teniendo



en cuenta su adecuación a los perfiles de la ciudad, relación con hitos, masas vegetales, señalamiento de bordes urbanos y cornisas, etc.

2.- Se cuidará el impacto visual que puedan generar actuaciones urbanísticas, especialmente en desarrollo de Planes Parciales y Especiales, pudiendo el Ayuntamiento someter a información pública las propuestas aunque, por el rango del documento, no sea preceptivo tal trámite.

3.- Se procurará la concordancia de las nuevas construcciones con las tipologías edificatorias, soluciones estilísticas y compositivas, invariantes constructivos, materiales, colores y texturas de la edificación tradicional, sin que ello signifique una mera imitación.

4.- Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento podrán exigir documentación gráfica adicional - alzados o perspectiva generales de la edificación en su entorno, montajes fotográficos, etc.- o cualquier otro tipo de estudio o memoria que justifique la adecuación de la intervención a los objetivos que persigue este artículo.

Artículo 90. Elementos ocultos de interés.

1.- Si se produjeran hallazgos casuales de interés arqueológico o paleontológico, el descubridor deberá comunicarlo al Ayuntamiento en el plazo de 48 horas, quien procederá a realizar las diligencias adecuadas en cumplimiento de la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano (artículos 63 y 65).

2.- En los casos que se apreciara en cualquier obra de rehabilitación o demolición algún elemento relevante de interés patrimonial no catalogado, se aplicarán las medidas de protección que se prevén en la Ley 4/98 y modificaciones.

3.- En los ámbitos o áreas cuya urbanización y edificación para cualquier finalidad se prevea ex novo atendida la clasificación establecida en el plan, o lo que pueda derivarse de cualquier modificación del mismo, se deberá realizar una prospección arqueológica previa, la cual recogerá los elementos del patrimonio arquitectónico, etnológico o



paleontológico existente en el ámbito afectado por la ordenación, condicionándose en todo caso las determinaciones de este a los resultados de la referida prospección, debiendo supeditarse dicho planeamiento al informe establecido con carácter vinculante, según establece el Art., 11 de la Ley 4/98.

SECCION 2: Fachadas y medianerías.

Artículo 91. Edificios en conjuntos de interés arquitectónico/ambiental o colindantes a elementos protegidos.

Las actuaciones en edificios incluidos dentro de conjuntos de interés arquitectónico o de protección ambiental o colindantes a elementos protegidos, estarán sujetas a lo establecido en la normativa del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos (art. 19, 20 y 21).

Artículo 92. Plantas bajas.

1.- Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

2.- Cuando dichas plantas bajas se destinen al uso comercial en dicho proyecto quedarán delimitados los huecos que podrán ser tratados libremente en los proyectos de acondicionamiento de los locales. Salvo que se justifique debidamente, esta superficie de huecos no podrá exceder del 75% del total de la fachada en planta baja.

Artículo 93. Modificaciones de fachada.

No se autorizarán modificaciones parciales en fachada que afecten a cerramiento de terrazas, colocación de capialzados exteriores o toldos, instalaciones de unidades autónomas de climatización, etc. Tales actuaciones sólo serán permitidas si afectan a todo el edificio y se presenta el preceptivo proyecto de modificación del conjunto.



Artículo 94. Medianerías y elementos sobre cubierta.

Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos que sobresalgan de la altura permitida (cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

Artículo 95. Vistas de patios y tendederos.

Los patios de servicio (lavaderos, tendederos, etc.) que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía, cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

SECCIÓN 3: Salientes, vuelos y elementos publicitarios.

Artículo 96. Salientes y entrantes integrados en la edificación.

1.- No se permite adelantar la alineación oficial con cuerpos salientes que formen parte integral del edificio, o con molduras hasta después de haber salvado la altura del bajo y primera planta. Desde la altura de 2,50 metros hasta la que deba tener la segunda planta no podrán los cuerpos salientes o molduras avanzar más de 0,20 metros en las calles de ancho menor de 14 metros, 0,15 en las de ancho menor a 12 m y 0,10 en el resto.

2.- Hasta después de haber salvado la altura de 1,50 metros sobre el punto más alto de la rasante de la acera, no se permitirá retirarse de la alineación oficial más de 0,25 metros en las calles de ancho menor a 12 m y 0,15 en el resto, siempre que esto sólo afecte como máximo a la tercera parte de la longitud de la fachada.

3.- Las portadas no podrán salir de la alineación de la calle más de 0,20 metros en las calles de ancho menor de 14 metros, 0,15 en las de ancho menor de 12 metros y 0,10 en el resto.



Artículo 97. Vuelos.

1.- Se denomina “vuelo” a los elementos salientes con respecto a las líneas de fachada por encima del techo de la planta baja. Pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Balcón: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la pieza a la que sirve, con peto y de frente abierto, de ancho total no superior a 2,00 m, ni superior a 30 cm. con respecto al del hueco, y vuelo máximo de 0,60 m. No se computará su superficie.
- b) Balconada: Saliente común a varios balcones con solución de peto y vuelo máximo igual a éstos. No se computará su superficie.
- c) Mirador: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la pieza a la que sirve, con frente acristalado en toda su altura, de ancho total no superior a 2,50 m ni superior a 30 cm. con respecto al del hueco, y vuelo máximo de 0,80 m. Se computará el 100 % de su superficie.
- d) Galería: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la planta a la que sirve, con frente acristalado en toda su altura y de anchura ilimitada, de vuelo máximo de 0,80 m. Se computará el 100% de su superficie.
- e) Terraza: Entrantes o salientes con respecto a la línea de fachada, con peto y de frente abierto y vuelo máximo respecto de aquella igual a 1,10 m, y cuya profundidad de entrante no superará a su anchura y altura. Las superficies cubiertas y confinadas lateralmente computarán el 50% de su superficie.
- f) Cuerpos volados cerrados: Salientes de fachada, con huecos de cualquier tipo no incluidos en los tipos anteriores. Se computará el 100% de su superficie.



2.- No se permite sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que, en cada ordenanza o zona, se autoricen.

3.- La superficie total del frente de los vuelos no podrá sobrepasar el 30% de la superficie total de la fachada apta para la colocación de éstos y distarán de las fincas colindantes un mínimo de su vuelo y no menos de 60 cm. Las galerías podrán adosarse al lindero natural si hay acuerdo con el colindante o, en caso de reedificación, si tal servidumbre preexistía.

4.- La altura mínima sobre rasante de cualquier vuelo no será inferior a 3,20 m.

5.- Los vuelos no podrán sobrepasar los retranqueos mínimos a testeros y linderos laterales.

Artículo 98. Cornisas y aleros.

El vuelo máximo de los aleros o cornisas desde la vertical de la alineación no será superior al vuelo máximo permitido.

Artículo 99. Marquesinas.

1.- Sólo se autorizará la construcción de marquesinas, cuando éstas formen parte de las soluciones de diseño del edificio de nueva planta o cuando, en otro tipo de obras, respondan a un proyecto unitario que abarque toda la planta baja de la edificación.

2.- Su vuelo máximo será igual al de la anchura de la acera menos 60 cm., respetando en todo caso el arbolado existente, y su altura libre con respecto a la rasante no inferior a 3,20 m. El espesor no podrá ser superior al 15% de su menor altura sobre la rasante de la acera.



Artículo 100. Toldos.

Su saliente no excederá del ancho de las aceras y en ningún caso pasará de 3 metros. Los toldos se pondrán embebidos en el grueso de la portada y las varillas y demás elementos no bajarán a menor altura de 2,50 metros de la rasante de la acera. Cuando no exista portada, los toldos irán embebidos en la pared, y de no poder adoptar esta disposición, se colocarán a una altura de la rasante tal que la altura mínima de todos los elementos no sea inferior a 2,50 metros.

Artículo 101. Anuncios publicitarios.

1.- Los anuncios paralelos al plano de fachadas se autorizarán sólo en la parte de ésta que corresponde a la planta baja del edificio o al canto de las marquesinas y limitados a los huecos de escaparate, siendo su vuelo máximo de 20 cm en calles de más de 14,0 metros de ancho, 15 cm en las de más de 12,0 metros y 10 cm en el resto.

2.- En plantas superiores de edificios de vivienda, sólo se permiten anuncios de longitud máxima a la del ancho de cada hueco y altura de 70 cm.

3.- Los anuncios perpendiculares al plano de fachada de edificios de vivienda, se autorizarán sólo en la planta baja. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros y su saliente máximo igual a un 10% del ancho de la calle y siempre inferior en 20 cm al ancho de la acera.

4.- La instalación de anuncios luminosos requerirá la autorización expresa de los inquilinos de las viviendas que disten menos de 10 m en línea de fachada o de 20 m en edificios frontales, prohibiéndose en todo caso los agresivos a la imagen urbana según criterios municipales.

5.- Se prohíben, en todo caso los anuncios impresos en tela o sobre materiales, diseños o colores que puedan considerarse agresivos para la imagen urbana.



SECCIÓN: 4 Protección del arbolado y áreas ajardinadas.

Artículo 102. Protección del arbolado existente en propiedades privadas.

1.- Los propietarios de recintos ajardinados tienen la obligación de mantener las plantaciones en buen estado, quedando prohibida la eliminación, sin previa autorización, de especies arbóreas de cualquier porte.

2.- En la solicitud de licencias de edificación en entornos con áreas arboladas, se señalarán aquellas especies que necesariamente hayan de ser taladas y las que deban permanecer.

3.- En el primer caso, podrá exigirse la replantación de tantas unidades de envergadura estimable como vayan a ser eliminadas, con especies y portes adecuados, o una distinta ubicación del edificio si ello es posible y la importancia del elemento vegetal lo justifica.

4.- En el segundo caso, se asegurará la protección de las especies a conservar durante el transcurso de la obra.

Artículo 103. Arbolado y jardines públicos.

1.- Cuando por deterioro u otras causas desaparezcan árboles de la vía pública, deberán ser sustituidos inmediatamente, debiendo cargar con los costes de la replantación el responsable si lo hubiere.

2.- El arbolado y jardines de recintos públicos quedarán protegidos en la misma forma que se establece en el artículo 102 para los ubicados en propiedades privadas.



Artículo 104. Protección y cuidado de jardines existentes.

Las áreas ajardinadas, tanto en zonas exteriores como en patios de manzana o recintos exteriores con vegetación, deberán mantenerse en todo momento en buen estado.

Artículo 105. Ajardinamiento y plantaciones nuevas.

1.- Los espacios libres deberán ajardinarse y arbolarse en la proporción que se indica para cada ordenanza o zona.

2.- Deberán ajardinarse y si es posible, arbolarse los espacios retranqueados que no vayan a ser utilizados como zonas de circulación peatonal o rodada.

CAPITULO 5: Ordenanza de edificios protegidos y yacimientos arqueológicos y paleontológicos

Artículo 106. Niveles de protección.

A los efectos de aplicación de las determinaciones del presente Capítulo también será de aplicación el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Los edificios incluidos en la presente ordenanza coinciden con las del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y se han clasificado ajustándose a los tres niveles de protección previstos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (art. 93, 94 y 95). El grado de protección de los yacimientos arqueológicos también viene determinado en el citado catálogo y se estará a lo dispuesto en la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural valenciano y sus posibles modificaciones.

1.- Nivel de protección integral

- Incluye las construcciones o recintos merecedores de ser conservados íntegramente dado su carácter singular o monumental, o por razones de tipo histórico o artístico. En ellos sólo se admitirán obras de restauración y conservación encaminadas al



mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble.

- Únicamente estará autorizada la demolición de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original; la reposición o reconstrucción de cuerpos o huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto; o las obras excepcionales de redistribución del espacio interior que no alteren las características estructurales o exteriores del edificio, siempre sin desmerecer los valores protegidos ni afectar a elementos constructivos a conservar.
- La demolición de elementos concretos prohibida se entenderá vinculante, pero no exhaustiva.

2.- Nivel de protección parcial

- Incluye las construcciones o recintos que deben ser conservados al menos en parte por su valor histórico o artístico, preservando los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.
- Pueden autorizarse obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial (espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, zaguán, fachada y demás elementos propios).
- Podrá demolerse algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y sean de escaso valor definitorio del conjunto, o cuando su preservación acarree graves problemas para la conservación del inmueble.

3.- Nivel de protección ambiental

- Integra las construcciones y recintos que sin presentar en si mismos un valor especial contribuyen a la definición de un ambiente valioso por su belleza, tipismo



o carácter tradicional. También los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica.

- Está autorizada la demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente, respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- Asimismo también está autorizada la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico contribuyente a la preservación de los rasgos definitorios del ambiente protegido.
- En áreas de renovación tipológica está autorizada la demolición total, selectiva, conforme se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

Artículo 107. Ámbitos de protección.

1.- La protección del nivel 1 ó protección integral se aplica a los edificios significados con el correspondiente símbolo en la documentación gráfica del Plan General y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y que se relacionan a continuación:



Muro

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
029	C/ Sant Blai	9	Integral
061	C/ Palau de la Senyoria	22, 20	Integral/BIC
062	C/ Palau de la Senyoria	26	Integral
090	C/ José Bono	3	Integral/BIC
097	Iglesia Sant Joan Baptiste		Integral / BRL
143	Placeta Molina	4	Integral
144	C/ Sant Roc		Integral
145	Plaza de la Señoría		Integral
146	Núcleo Antiguo		BRL

Benamer

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
102	C/ Virgen de Gracia (Iglesia)		Integral
105	C/ Mayor	11	Integral

Cela de Núñez

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
108	Plaza Iglesia (Iglesia)		Integral

Alquería Jordá

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
115	Iglesia Alquería Jordá		Integral



Resto término municipal

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
117	C/ La Patrona (Ermita)		Integral / BRL
118	Nacional 340 (Ermita)		Integral /BRL
119	Iglesia Turballos		Integral
122	Mas Arpella (0029)		Integral
123	Caseta Ramirez (187b)		Integral
125	Les Caixetes (Avda. Fco. Vitoria Laporta)		Integral
126	Chimenea Avda. Gandia		Integral
127	Chimenea C/La Patrona		Integral
128	Chimenea Pont Sant Gonçalo		Integral
129	Avda. Valencia	25	Integral
130	Moll Avda. Gandia		Integral
131	Acequia Bata		Integral
132	Mas Teuladí (010/004)		Integral
133	Molí Ciment (04/72)		Integral
134	Moli Riuet (04/321)		Integral / BRL
135	Mas Alfafar (02/013b)		Integral
136	Caseta Mitjeta (03/004)		Integral
137	Molí de Cetla (04/08)		Integral
138	Caseta La Foia (00155)		Integral
139	Caseta del Carlisle (16/070a)		Integral
140	Forn de Bellot		Integral
141	Forn Molí Cetla		Integral

2.- La protección de nivel 2 ó protección parcial. Se aplica a los edificios significados con el correspondiente símbolo en la documentación gráfica del Plan General y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y que se relacionan a continuación:



Muro

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
002	C/ Carme	2	Parcial
017	C/ Sants	20	Parcial
035	Plaça Esglesia	1	Parcial
045	C/ l'Angel	12	Parcial
065	Palau de la Senyoria		Parcial
081	C/ Costereta Sant Roc	11	Parcial
084	C/ Sant Roc	4, 6	Parcial
093	C/ El Batá	3	Parcial

Benamer

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
100	Virgen de Gracia	5, 7	Parcial

Cela de Núñez

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
110	Plaza Iglesia	26	Parcial

Alquería Jordá

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
109	Alquería Jordá		Parcial



Resto término municipal

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
120	Mas de Casquera (148 a)		Parcial
121	Les Carolinas (175 A, B)		Parcial
124	La comuna (41609/08)		Parcial
142	Finca Cloquell		Parcial

3.- La protección de nivel 3 ó protección ambiental. Se aplica a los edificios significados con el correspondiente símbolo en la documentación gráfica del Plan General y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y que se relacionan a continuación:

Muro

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
001	C/ Carme	1, 1acc	Ambiental
003	C/ Carme	4	Ambiental
004	C/ Carme	5	Ambiental
005	C/ Carme	8	Ambiental
006	C/ Carme	10	Ambiental
007	C/ Carme	14	Ambiental
008	C/ Carme	22	Ambiental
009	C/ Carme	24	Ambiental
010	C/ Carme	26	Ambiental
011	C/ Sants	1	Ambiental
012	C/ Sants	4	Ambiental
013	C/ Sants	6	Ambiental
014	C/ Sants	8	Ambiental
015	C/ Sants	12	Ambiental
016	C/ Sants	18	Ambiental
018	C/ Sants	52	Ambiental



019	C/ Sants	54	Ambiental
020	C/ Sants	78	Ambiental
021	C/ Sants	69	Ambiental
022	C/ Sants	51	Ambiental
023	C/ Sants	21	Ambiental
024	C/ Sants	15	Ambiental
025	C/ Sants	7	Ambiental
026	C/ Sant Blai	21	Ambiental
027	C/ Sant Blai	17	Ambiental
028	C/ Sant Blai	15	Ambiental
030	C/ Sant Blai	3	Ambiental
031	C/ Sant Blai	1	Ambiental
032	C/ Sant Blai	4	Ambiental
033	C/ Sant Blai	6	Ambiental
034	C/ Sant Blai	16	Ambiental
036	Plaça Esglesia	3	Ambiental
037	Plaça Esglesia	4	Ambiental
038	Plaça Esglesia	10	Ambiental
039	Plaça Esglesia	5	Ambiental
040	C/ Major	2	Ambiental
041	Plaça la Vila	6	Ambiental
042	C/ l'Àngel	3	Ambiental
043	C/ l'Àngel	8	Ambiental
044	C/ l'Àngel	10	Ambiental
046	C/ l'Àngel	7	Ambiental
047	C/ l'Àngel	9	Ambiental
048	C/ l'Àngel	21	Ambiental
049	C/ l'Àngel	25	Ambiental
050	C/ l'Àngel	27	Ambiental
051	C/ l'Àngel	43	Ambiental
052	C/ l'Àngel	18	Ambiental
053	C/ l'Àngel	55	Ambiental
054	C/ l'Àngel	57	Ambiental



055	C/ l'Àngel	59, 61	Ambiental
056	C/ l'Àngel	22	Ambiental
057	C/ l'Àngel	24	Ambiental
058	C/ Palau de la Senyoria	8	Ambiental
059	C/ Palau de la Senyoria	14	Ambiental
060	C/ Palau de la Senyoria	18	Ambiental
064	C/ Palau de la Senyoria	46	Ambiental
065	C/ Palau de la Senyoria	44	Ambiental
066	C/ Palau de la Senyoria	43	Ambiental
067	C/ Music Esteve	2	Ambiental
068	C/ Music Esteve	7	Ambiental
069	C/ Music Esteve	9	Ambiental
070	C/ Sant Bertomeu	32	Ambiental
071	C/ Sant Bertomeu	30	Ambiental
072	C/ Sant Bertomeu	15	Ambiental
073	C/ Sant Bertomeu	13	Ambiental
074	C/ Sant Bertomeu	7	Ambiental
075	C/ Sant Bertomeu	2	Ambiental
076	C/ Costereta Sant Roc	7	Ambiental
077	C/ Costereta Sant Roc	9	Ambiental
078	C/ Costereta San Roc	10	Ambiental
080	C/ Sant Roc	3	Ambiental
082	C/ Sant Roc	4, 6	Ambiental
083	C/ Sant Roc	10	Ambiental
084	C/ Sant Roc	12	Ambiental
085	C/ Sant Roc	14, 16	Ambiental
086	C/ Sant Roc	25	Ambiental
087	C/ Sant Roc	27	Ambiental
088	C/ Sant Roc	34	Ambiental
089	C/ Sant Roc	17	Ambiental
092	C/ Sant Vicent	4	Ambiental
093	C/ Sant Vicent	18	Ambiental
094	C/ Sant Vicent	13	Ambiental



095	C/ Sant Vicent (Taulell)		Ambiental
096	C/ Sant Joan	1	Ambiental

Benamer

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
098	C/ Virgen de Gracia	42	Ambiental
100	C/ Virgen de Gracia	28	Ambiental
101	C/ Virgen de Gracia	1	Ambiental
103	C/ Mayor	5, 7	Ambiental
104	C/ Mayor	9	Ambiental
106	C/ Mayor	15	Ambiental

Cela de Núñez

Clave	Calle	Nº	Nivel protección
109	Plaza Iglesia	18	Ambiental
110	C/ Nou	30	Ambiental
111	C/ Nou	7	Ambiental
112	C/ Nou	9	Ambiental
113	C/ Nou	10	Ambiental
114	C/ Mayor	16	Ambiental



Yacimientos arqueológicos

Clave	Calle / Denominación	Nº	Polígono / Parcela	Nivel protección
001	C/ La Gavia (Margues Altes)		Solar 53, 54, 55	Área Vigilancia Arqueológica
002	Avgda Pais Valencià (Reg de la Font)	s/n		Área Vigilancia Arqueológica
003	L'Arpella		Polígono 006 / Parcela 0025	Área Vigilancia Arqueológica
004	Almoroig		Polígono 014 / Parcela 008	Área Vigilancia Arqueológica
005	Alt del Punxó		Polígono 014 / Parcela 009	Área Vigilancia Arqueológica
006	El Pinar		Polígono 010 / Parcela 002	Área Vigilancia Arqueológica
007	El Calvari		Polígono 002 / Parcela 010	Área Vigilancia Arqueológica
008	Cova del Moro		Polígono 001	Área Vigilancia Arqueológica
009	Cova de la Dona		Polígono 012	Área Vigilancia Arqueológica
010	Caseta el Bancal		Polígono 004 / Parcelas 0003-00053/54/66	Área Vigilancia Arqueológica
011	Casablanca		Polígono 005 / Parcelas 009-00138/137/137	Área Vigilancia Arqueológica
012	Benamer		Polígono 004 / Parcelas 009-00073/69/70	Área Vigilancia Arqueológica
013	Pequis		Polígono 006 / Parcela 009	Área Vigilancia Arqueológica
014	Benataire		Polígono 006 / Parcelas 01700280-283-284-285	Área Vigilancia Arqueológica
015	Penya el Frare		Polígono 009 / Parcelas 00135-118-119-130-131	Espacios Protección Arqueológica / BRL / Integral



016	La Comuna		Polígono 004 / Parcelas 0015- de 00331 a 00338	Área Vigilancia Arqueológica
017	Barranquet de Vargues		Polígono 004 / Parcelas 0011- de 0191 a 0195	Área Vigilancia Arqueológica
018	Cova Beneito		Polígono 0011	Espacios Protección Arqueológica / BRL / Integral
019	Necrópolis de Benamer		Polígono 004 / Parcela 038-0199, 200-201,2002	Área Vigilancia Arqueológica

Artículo 108. Declaraciones de ruina y de fuera de ordenación.

1.- Los edificios protegidos no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al costo de las obras de reparación que en ellos sean necesarias; ni podrán ser declarados fuera de ordenación cuando tal declaración pueda suponer la eliminación total o parcial de elementos que justifican la inclusión del edificio en estos niveles de protección.

Artículo 109. Obras permitidas en edificios de Nivel 1 ó de Protección Integral.

1.- Conforme a las definiciones que para cada tipo de obra se establecen en el artículo 4 de la normativa del Catálogo y en el artículo 3.11 del Título III de la Normativa del Plan, se autorizan en los edificios protegidos con el Nivel 1 ó protección integral las siguientes obras:

- a) Obras de demolición parcial de aquellas partes del edificio o de elementos constructivos o estilísticos que no sean los originales de la edificación o que no correspondan a adiciones o restauraciones posteriores de mayor interés y que estén en clara disonancia con el carácter de aquella.



- b) Obras de conservación, restauración y consolidación tendentes a mantener el edificio en las adecuadas condiciones de seguridad, funcionales, de salubridad y ornato.
- c) Obras de rehabilitación tendentes a mejorar las condiciones funcionales de la edificación, siempre que las redistribuciones o modificaciones interiores que para este tipo de actuaciones define el artículo 4 de la normativa del Catálogo y en el artículo 3.11 del Título III de la Normativa del Plan, no supongan la eliminación total o parcial de elementos estructurales originales en buen estado o susceptibles de ser consolidados con medios técnicos normales, ni la alteración de espacios interiores singulares o característicos.

2.- Se prohíben todas aquellas obras que, afectando a la totalidad del edificio, no se autoricen expresamente en el punto anterior y, en general, las que atenten contra las características que justifican la especial protección del edificio.

Artículo 110. Obras permitidas en edificios de Nivel 2 ó Protección Parcial

1.- Además de las reseñadas en los apartados 1 a) y 1 b) de artículo anterior, se autorizan en el Nivel 2 de protección las siguientes obras:

- a) Obras de rehabilitación y obras de reestructuración tal como se definen en el artículo 4 de la normativa del Catálogo y en el artículo 3.11 del Título III de la Normativa del Plan, pudiendo afectar a la totalidad de la redistribución interior del edificio, incluso elementos estructurales, pero manteniendo las fachadas exteriores; siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar indicados en el presente Catálogo.

2.- Se prohíben las obras de demolición total y reedificación y, en general, las que afecten a los elementos compositivos estilísticos de fachada que justifican la inclusión de edificio en este nivel de protección.



Artículo 111. Obras permitidas en edificios de Nivel 3 ó Protección Ambiental

1.- Además de las reseñadas en el apartado 1 del artículo anterior, se autorizan en el Nivel 3 de protección las siguientes obras:

La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico contribuyente a la preservación de los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Artículo 112. Usos.

1.- La protección del edificio se extiende al uso existente, aún cuando no esté de acuerdo con la normativa particular de zona, excepto cuando se trate de:

- a) Actividades nocivas, insalubres o peligrosas de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.
- b) Actividades molestas, cuando puedan afectar negativamente al mantenimiento del propio edificio o resulten claramente incompatibles con las actividades de los edificios próximos.

2.- No obstante, se admiten las transformaciones de usos en los siguientes casos:

- a) De uso privado no residencial a uso residencial o público.
- b) De uso privado residencial a uso público dotacional.



c) De determinado uso público a otro uso público de distinta naturaleza.

d) De uso público no dotacional a uso público dotacional.

3.- En obras de reestructuración en edificios incluidos en el nivel 2 de protección, se cumplirán las condiciones de uso correspondientes a la zona en la que se ubique.

4.- En obras de restauración, consolidación y rehabilitación se podrá obligar al cumplimiento de las condiciones particulares de cada uso cuando ello no afecte al mantenimiento de las características que justifican la propia protección del edificio.

Artículo 113. Otras condiciones urbanísticas.

1.- La protección se extiende a la totalidad de la parcela en la que se ubica el edificio, quedando prohibida la segregación, salvo cuando las obras de intervención que se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

Se admiten agregaciones a la parcela original siempre que el edificio adosado tenga un tratamiento claramente diferenciado, aún cuando se procure la armonización con las pautas compositivas del original.

2.- En edificios con protección integral, el volumen y alineaciones interiores y exteriores son las existentes.

3.- En edificios con protección parcial, en los que se realicen obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado interior, las alineaciones interiores y exteriores serán las establecidas en la documentación gráfica de las Normas y estarán de acuerdo con lo regulado en la zona de ordenación urbanística en la cual esté incluida el edificio. Las condiciones de volumen serán las de la



zona, pudiéndose materializar en entreplantas o en ampliación en planta y altura, hasta completar la edificabilidad que se permita en la zona.

Artículo 114. Condiciones estéticas.

1.- Las obras de conservación y restauración sobre elementos visibles de la edificación, aún cuando impliquen la mejora de sus condiciones funcionales, deberán ir dirigidas a mantener sus condiciones estéticas aparentes. No se consentirán sustituciones parciales de elementos que contrasten con los originales no repuestos (p.e., cerrajerías, carpinterías, elementos de cubrición, etc.), siendo preferible la sustitución de todos ellos con criterios de uniformidad y de armonía con el conjunto. En la conservación y restauración de fachadas, además de respetarse la composición y elementos decorativos, se respetarán las texturas, colores y calidades originales.

2.- En las obras de consolidación y rehabilitación, siempre que sea posible, serán preferibles las intervenciones puntuales sobre elementos estructurales (reparaciones locales sobre fábricas, elementos lineales y uniones de vigas y cerchas, etc.) antes que su sustitución integral. En todo caso, la introducción de nuevos elementos estructurales no deberá ir en detrimento de las características y apariencia originales del edificio, pudiéndose llegar a la solución de erigir estructuras claramente diferenciadas e integradas en el continente general del edificio, siempre que la liberación de la función existente de los permitidos elementos estructurales haga posible su mejor valoración estética.

3.- El respeto a las características compositivas y estilísticas del edificio se extenderá al tratamiento de las plantas bajas. Queda por tanto prohibida la alteración de la proporción original de los huecos y la introducción de cualquier elemento adosado (capialzados, marquesinas, anuncios publicitarios, etc.), que atente contra este principio. Los anuncios publicitarios no podrán rebasar el ancho del propio hueco de planta baja y serán preferibles los serigrafiados sobre el vidrio de escaparate. El plano de éste y las puertas de acceso, se retranquearán con respecto al paño de fachada un mínimo de 25 cm, dejando en todo caso visible la guarnición del hueco si ésta tiene un tratamiento constructivo o estilístico especial.



4.- En cualquier caso, y en todo tipo de obras, las actuaciones deberán ir dirigidas a valorar los elementos y a reponer las características compositivas y estilísticas originales que justifiquen la protección del edificio.

Artículo 115. Documentación y tramitación de proyectos.

El propietario de un inmueble con algún tipo de protección, previamente a la solicitud de licencia de obras, deberá cumplir los siguientes requisitos para que el Ayuntamiento pueda determinar el nivel máximo de intervención admisible:

1.- Realizar una solicitud de información urbanística aportando la siguiente documentación, que podrá ampliarse a criterio del Ayuntamiento, dependiendo de la importancia del edificio:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación con otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- b) Plano parcelario.
- c) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción de la propuesta.
- d) Planos de estado actual del edificio, a escala mínima 1:100, indicando:
 - Alzados de fachadas exteriores e interiores, con expresión de los elementos añadidos a su estado original.
 - Plantas de los distintos niveles sobre los que se actúe, identificando los elementos más importantes de su configuración estructural y las zonas donde se ha modificado la distribución original.



- Secciones longitudinales y transversales indicando las modificaciones del estado original.
- e) Documentación fotográfica de las fachadas del edificio y elementos ornamentales de interés, tanto exteriores como interiores.
- f) Identificación de usos originales del edificio y de los actualmente existentes y análisis del estado de la edificación.
- g) Memoria y planos indicativos de las obras que se pretenden realizar, con indicación de los usos previstos.
- h) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de la calle afectados, que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

2.- Examinada la documentación aportada y realizada la inspección preceptiva del edificio sobre el que se pretende intervenir, los servicios técnicos municipales evacuarán, en plazo máximo de un mes a partir de la solicitud por parte del interesado, un informe urbanístico en el que se valorará, de forma fundamentada, la admisibilidad de la propuesta.

3.- Ante este informe, el Ayuntamiento podrá adoptar los acuerdos siguientes, dando traslado al interesado:

- a) Ordenar la ejecución de obras de conservación para mantener el edificio en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en virtud de las facultades reguladas en el art. 92 de la LRAU.
- b) En caso de que las obras propuestas resultasen no preferentes, fijar las condiciones a que deberá ajustarse la intervención en la solicitada licencia.



- c) Emitir informe, sobre la base del cual deberá presentarse proyecto de ejecución, para el trámite de la licencia de obras pertinente en caso de que la obra planteada se ajuste a las determinaciones de la Norma.

4.- En cualquier caso, el informe previo municipal se considerará como una parte fundamental del proyecto para la solicitud de licencia y, en caso de no existir éste, deberá requerirse al interesado para que lo solicite y paralizar el procedimiento por carecer de proyecto completo.

5.- Sólo será innecesario este trámite en aquellas obras de intervención tipificadas como menores por no afectar al aspecto exterior o la estructura del inmueble, y siempre que no afecte a elementos de interés.

6.- En los edificios considerados como Bienes de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano y sus posibles modificaciones.

CAPITULO 6: Normas para las redes de infraestructuras

SECCION: 1 Generalidades.

Artículo 116. Aplicación y servicios que comprende.

1.- Todas las obras de urbanización que se lleven a cabo tanto en el suelo urbano como urbanizable deberán prever los siguientes servicios con las características y condiciones que se recogen en las sucesivas secciones de este Capítulo:

- a) Abastecimiento de agua
- b) Red de riego
- c) Hidrantes contra incendios
- d) Red de saneamiento
- e) Distribución de energía eléctrica
- f) Alumbrado Público
- g) Pavimentación de vías públicas y tratamiento de espacios libres



- h) Distribución de telecomunicaciones
- i) Red de gas

Con independencia del cumplimiento de la normativa recogida en este Capítulo 6 (Normas para las redes de infraestructuras) se estará a las instrucciones facilitadas por la oficina técnica municipal así como a la normativa en vigor y prescripciones técnicas de las empresas concesionarias de los distintos servicios.

2.- En los núcleos de población con la clasificación de suelo urbano que no dispongan de alguno de los servicios mencionados, se realizarán los correspondientes proyectos y obras para su dotación en el plazo máximo de dos años de la aprobación del Plan General; si concluido este, no se hubieran realizado, el Ayuntamiento promoverá un Plan Especial de Infraestructuras básicas, a redactar en el plazo máximo de otros dos años, quedando supeditado el otorgamiento de licencias a la realización de las determinaciones a las que obligue dicho Plan Especial.

3.- Cuando el ámbito objeto de las obras de urbanización, por sus dimensiones, uso, clase de suelo en el que se ubique u otras características, haga innecesaria o inviable la realización de alguno de los servicios mencionados, o de las condiciones para ellos establecidas, podrá prescindirse de su ejecución o modificar dichas condiciones tras su oportuna justificación en el correspondiente proyecto de urbanización.

4.- Las redes de telefonía, gas, telecomunicaciones por fibra óptica o similares se situarán bajo calzada o acera.

5.- El relleno de zanjas para la ubicación de los servicios recogidos en los puntos anteriores de este artículo se realizará de forma que, en todas las calzadas, se regularice la superficie de la sección de calzada con el mismo tratamiento dado a la capa superior del relleno de la zanja.



Artículo 117.- Vías y espacios públicos en período de protección

Un tramo de vía o espacio público municipal se encontrará en período de protección cuando se cumpla una de las siguientes condiciones:

- a) Que se haya ejecutado en ese tramo una obra de pavimentación o ajardinamiento y hayan transcurrido menos de 4 años desde la fecha de su recepción.
- b) Que hayan transcurrido menos de 4 años desde la ejecución en ese tramo de una obra de canalización de longitud superior a 50 metros; el período de protección se iniciará en la fecha de finalización de la misma.
- c) Que ese tramo de vía o espacio público se haya incluido en un Plan Integral de Renovación de Servicios y hayan transcurrido menos de 4 años desde su finalización.

Se confeccionará, en el plazo de 3 meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza, el “Catálogo de Vías y Espacios Públicos en Periodo de Protección” a partir de las licencias de canalización de longitud mayor de 50 metros ejecutadas desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, y que serán comunicadas por el Servicios Municipal competente, y de las informaciones que le faciliten los Servicios Municipales que actúan en las vías y espacios públicos municipales.

Este Catálogo, que se mantendrá permanentemente actualizado, se informatizará.

Artículo 118.- Cartografía

Las Compañías de Servicios facilitarán a los Servicios Técnicos Municipales, en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, los planos de planta de todas las instalaciones que poseen en las vías y espacios públicos municipales; esta documentación se facilitará en soporte digital. En caso de que no se disponga de planos de



alguna parte de la red en el referido soporte, la Compañía correspondiente la facilitará en aquél de que disponga.

Los citados planos deberán contener toda la información que la Compañía de Servicios conozca tanto en cuanto a la situación en planta y alzado de las canalizaciones ubicadas en las vías y espacios públicos municipales como a las características concretas de cada uno de los elementos instalados, con un grado de detalle suficiente para que los Servicios Técnicos Municipales puedan apreciar la naturaleza e importancia del servicios instalado.

Las Compañías de Servicios entregarán anualmente, antes del 1 de noviembre, a los Servicios Técnicos Municipales una copia actualizada de la información cartográfica indicada.

El Ayuntamiento no podrá utilizar la información facilitada por las Compañías de Servicios para otros fines que no sean los de conocimiento de las redes existentes en las vías y espacios públicos municipales para el desarrollo y planificación de las obras.

Artículo 119.- Modificación de instalaciones

Si el Ayuntamiento exigiese el retranqueo o modificación de un servicio instalado en una vía o espacio público municipal, deberá abonar a la Compañía de Servicios correspondiente el coste de las obras, conforme a las disposiciones legales, convenios o acuerdos que fueran de aplicación. Si estas disposiciones legales, convenios o acuerdos no existiesen, el abono por parte del Ayuntamiento de Muro del Alcoy será del 80 por 100 del coste total de las obras, disminuido en un 5 por 100 por cada año o fracción transcurrida desde la instalación del servicio objeto de modificación. De este modo, los servicios que lleven más de 16 años instalados serán retranqueados o modificados íntegramente a cargo de la Compañía correspondiente.

Si la modificación del servicio fuese propuesta por una Compañía de Servicios, el importe íntegro de la obra será a cargo de la misma.



Artículo 120.- Coordinación de Compañías de Servicios entre sí

Previamente a la solicitud de una licencia de canalización la Compañía de Servicios solicitante deberá comunicar por escrito y de forma fehaciente al resto de Compañías de Servicios su intención de ejecutar la obra. En la comunicación deberá incluir un plano en el que se detalle el trazado en planta de la obra. A este efecto los Servicios Técnicos Municipales pondrán a disposición de las Compañías de Servicios la relación de Compañías que en los últimos 3 años han solicitado un número significativo de licencias y a las que deberá remitirse la comunicación indicada.

En el caso de que alguna Compañía de Servicios considerara conveniente, a la vista de lo establecido en el artículo 117, ejecutar alguna obra dentro del tramo incluido en la comunicación, deberá notificarlo tanto a la Compañía solicitante como a los Servicios Técnicos Municipales en el plazo de 20 días naturales desde la recepción de la comunicación.

Si la coordinación de varias Compañías de Servicios fuera posible, los Servicios Técnicos Municipales se lo comunicarán a todas ellas antes de la concesión de la licencia, significándoles que la misma quedará condicionada a que tal coordinación se realice.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán promover y gestionar la realización de Planes Integrales de Renovación de servicios en las calles y barrios de Muro del Alcoy. En tales casos, los pavimentos de las referidas zonas pasarán a estar íntegramente en período de protección durante un período de 4 años.

Al efecto indicado en el párrafo anterior, las Compañías de Servicios presentarán a los Servicios Técnicos Municipales, antes del 1 de noviembre de cada año, el Plan Cuatrienal de Actuaciones que, en materia de mejora y ampliación de redes, prevean ejecutar en los 4 años siguientes, especificando las que desearían ejecutar durante el año inmediatamente posterior.



SECCION: 2 Condiciones del servicio de abastecimiento de agua.

Artículo 121. Dotación.

1.- La dotación mínima prevista para uso doméstico será de 200 litros por habitante y día. En zonas industriales se evaluará el gasto en 1,5 litros por segundo y Ha.

2.- El caudal máximo para el dimensionamiento de la red se obtendrá multiplicando el caudal medio adoptado por 2'5.

Artículo 122. Presión.

1.- La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red, será de una atmósfera.

2.- La presión máxima de servicio en el punto piezométrico más alto no superará las 6 atmósferas, debiéndose, en caso necesario, disponer de las correspondientes válvulas reductoras.

Artículo 123. Red de distribución.

1.- La red seguirá, cuando sea factible, el trazado viario y de espacios públicos no edificables, en tramos lo más rectos posibles. Se procurará que las arterias generales de conducción se configuren en circuitos o en forma de malla, permitiéndose solamente la distribución ramificada a nivel de manzana, o cuando a partir de la malla se dé servicio a menos de 100 viviendas en suelo residencial o a 10.000 m² de edificación en otros usos.

2.- La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita el juego de las juntas.

3.- Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras. Podrán situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular.



4.- Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de la calzada, cuando la importancia del tráfico o bien el tipo de pavimento lo requiera.

5.- La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.

6.- Las llaves de paso en las conducciones se colocarán de forma que una avería en la misma no implique el cierre de las llaves pertenecientes a conducciones de diámetro superior.

7.- En las uniones entre distribuidores se colocará una llave de paso a la entrada del de menor diámetro.

8.- Se colocarán las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad. Estos desagües estarán conectados a cauces naturales o a aforos de la red de alcantarillado, preferentemente a los de pluviales. Caso de conectarse a la red de alcantarillado se colocará en la conducción con válvula de retención.

9.- Los puntos de la red en los que, por su cota, se prevé que pueda existir acumulación de aire, se dotarán de las correspondientes ventosas. Estas estarán situadas en arquetas accesibles.

10.- Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, medidas entre generatrices interiores:

- Alcantarillado	60 cm
- Gas	50 cm
- Electricidad (alta)	30 cm
- Electricidad (baja)	25 cm
- Telefonía	30 cm



Estas distancias podrán ser menores siempre que se disponga de protecciones especiales.

11.- En redes coincidentes en la misma zanja, el orden de colocación de las mismas de cota inferior a superior, será el siguiente:

- Alcantarillado
- Red de abastecimiento de agua
- Gas
- Electricidad y Telefonía

12.- La profundidad de las redes será en cada caso la que se determine en función de las condiciones de funcionamiento, uso del suelo, temperaturas exteriores, etc.

13.- Se instalarán refuerzos para las conducciones en las situadas bajo calzadas u otros espacios en que se prevé el paso de vehículos.

14.- Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua serán preferentemente de polietileno. Se admitirán otros materiales que acrediten su idoneidad mediante el oportuno certificado.

SECCION 3: Condiciones de las redes de riego

Artículo 124. Dotación de riego.

La dotación mínima para consumo diario será de 20 m³/ha, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.

Artículo 125. Red de distribución de riego.

El diseño de la red de riego se atenderá a las siguientes especificaciones:



1.- Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.

2.- Cada ramal de distribución servirá como máximo a 12 bocas de riego.

3.- La boca de riego será de 40 mm y permitirá el acoplamiento de manguera. Estarán en lugares fácilmente accesibles.

4.- Los materiales empleados en la red de riego serán preferentemente: policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible, pudiéndose admitir, no obstante, otros que acrediten su idoneidad por medio del correspondiente certificado. Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

SECCION 4: Condiciones de las redes de hidrantes contra incendios

Artículo 126. Características de la red.

1.- Al objeto de aplicación de las condiciones de la red de hidrantes contra incendios, se considerarán los siguientes tipos de zonas:

Zona A: Suelo industrial.

Zona B: Suelo residencial intensivo o de uso mixto (residencial, comercial y de oficinas)

Zona C: Suelo residencial extensivo y zonas verdes de uso deportivo y de juego de niños.

2.- La instalación de hidrantes deberá cumplir, para cada una de las zonas especificadas anteriormente, las siguientes condiciones:



ZONA	CAUDAL (l/s)	TIEMPO DE SUMINISTRO (minutos)	DIAM. DE LA BOCA (mm)	SEPARACION ENTRE BOCAS (m)
A	15	120	100	100
B	10	90	70	200
C	5	60	45	200

Artículo 127. Acometidas y bocas de incendios.

1.- Los edificios provistos de instalaciones de protección contra el fuego dispondrán de un ramal de acometida a la red de abastecimiento de agua, que servirá exclusivamente a este tipo de instalación.

2.- Las bocas de incendios estarán conectadas a la red mediante una conducción para cada boca, provista en su comienzo de una llave de paso.

3.- Se situarán preferentemente en intersecciones de calles o en lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

SECCION 5: Condiciones generales del servicio de saneamiento y red de alcantarillado.

Artículo 128. Sistemas.

1.- El saneamiento verterá a cauce natural o colector público hasta la instalación depuradora, se deberá realizar mediante red separativa.

2.- No se permiten fosas sépticas, individuales ni colectivas, en suelo urbano ni se podrán prever en los proyectos de urbanización que desarrollen los planes parciales en suelo urbanizable. En todo caso, el sistema de vertido preverá el adecuado procedimiento para la depuración de las aguas residuales.



Artículo 129. Dimensionado de las redes.

1.- El saneamiento verterá a cauce natural o colector público hasta la instalación depuradora, se deberá realizar mediante red separativa.

2.- El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un periodo de retorno de 10 años.

Artículo 130. Características de las redes.

Deberán cumplir las siguientes especificaciones:

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/seg.
- Sección mínima de 20 cm de diámetro
- Tuberías de hormigón centrifugado para diámetros menores de 60 cm y de hormigón armado para los superiores, también se admitirán tuberías de polipropileno corrugado u otro material siempre que se garantice con los ensayos y acreditaciones necesarias y supervisadas por los Servicios Técnicos Municipales.
- Cámaras de descarga automática en cabecera.
- Se instalarán pozos de registros en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección y de dirección. Su distancia máxima será de 50 metros.
- La red se situará bajo las calzadas. En calles de gran anchura se realizará bajo las aceras y será doble o por una sola acera cumpliendo lo siguiente: cuando la red discurra por una sola acera se dejarán previstos, en la opuesta, pozos a



distancia máxima de 50 metros, enlazados a la red mediante conductos que atraviesen la calzada.

- Se reforzaran las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 metros de profundidad respecto a aceras o de 2,50 metros respecto a calzadas.
- Se instalarán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de 80 cm o bien, cuando los conductos que acometen al pozo tengan una altura sobre la solera superior a 60 cm.

SECCION 6: Condiciones de las redes de distribución de energía eléctrica.

Artículo 131. Condiciones generales.

Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT) (Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, del Ministerio de Industria), el Reglamento de eléctricas aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, del Ministerio de Industria), el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación (Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía), así como las instrucciones técnicas complementarias.

Artículo 132. Suministro.

1.- La dotación mínima de potencia disponible para uso doméstico será de 3 kw para viviendas con una superficie de 80 m², de 5 kw para viviendas hasta 150 m² y de 8 kw en superficies mayores. En cualquier caso lo que determine en cada momento el R.E.B.T.

2.- Todo proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la compañía suministradora, con la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.



Artículo 133. Centro de reparto.

Se realizarán en instalación subterránea, de las dimensiones necesarias para el número de celdas que posean, y de acuerdo con las normativas existentes de los Organismos competentes, Reglamentos y Compañía suministradora.

Artículo 134. Centros de Transformación.

Irán incorporados en locales previstos para tal fin en el interior de las edificaciones con cumplimiento de las normas de aislamiento y protección vigentes, o en locales prefabricados al efecto en aquellos casos en las que la primera solución no fuera viable.

En todos los casos se cuidará muy especialmente de conseguir su absoluta integración al tratamiento dado a la parcela.

Artículo 135. Conductores.

1.- Los conductores correspondientes a las redes primarias y a las secundarias, todos ellos de media tensión, irán enterrados a una profundidad media, de la superficie del suelo terminado, de 1'30 m en una zanja de 80 cm de ancho, como medida normal, que quedará modificada, de acuerdo con la normativa existente, según el número de conductores.

2.- Irán protegidos por un lecho de grava de río de 15 cm de profundidad bajo los mismos y de 10 cm por encima de ellos. A continuación se colocará una hilera de rasillas y sobre estas una cinta de atención a la existencia de cable eléctrico.

3.- Las redes terciarias o de baja tensión seguirán una técnica similar, solo que enterradas a una profundidad de 0,90 m del nivel del suelo y nunca a una distancia inferior a los 0'25 m de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de telecomunicación, etc.



4.- En cruzamientos con calles y carreteras, todos los tipos de conductores se colocarán en el interior de tubos de fibrocemento colocados a una profundidad de 1,30 m. En el caso de redes primarias o secundarias, como precaución adicional, se embeberán los tubos en macizos de hormigón.

5.- Los conductores serán del material, secciones nominales, protecciones aislantes y aptos para las tensiones normalizadas por la compañía suministradora.

6.- Todos los conductores de las redes, tanto de distribución como de alimentación, se tenderán por razones comunes, a lo largo de las distintas vías y a ser posible bajo las aceras. En caso de no ser posible esta solución se deberá justificar. En los edificios de nueva construcción así como en los rehabilitados los conductores de alimentación no se ubicarán de forma visible en el exterior de la fachada.

7.- No obstante se deberá cumplir toda la legislación vigente.

Artículo 136. Líneas de alta tensión.

La urbanización de suelo a uso residencial transformará obligatoriamente las líneas aéreas de alta tensión en líneas subterráneas.

SECCION 7: Condiciones del Servicio de Alumbrado Público.

Artículo 137. Niveles de iluminación.

Los niveles de iluminación establecidos, así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:



VÍAS O ESPACIOS LIBRES	NIVEL DE ILUMINACION	COEFICIENTE UNIFORMIDAD
RED PRINCIPAL:		
Calzada	25 lux	0,33
Aceras	10 lux	0,25
RED COMPLEMENTARIA Y LOCAL:		
Calzada	20 lux	0,33
Aceras	10 lux	0,25
AREAS :		
Caminos	5 lux	0,18
Plazas y Glorietas	30 lux	0,33

Artículo 138. Lámparas.

1.- Todas las lámparas serán de v.s.a.p. y estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortocircuitos.

2.- Tendrán, asimismo, condensadores instalados con el fin de compensar el factor de potencia.

3.- Se instalarán todos los medios necesarios para evitar la contaminación lumínica.

Artículo 139. Báculos.

1.- Los báculos y sus brazos empleados para las luminarias dotadas con lámpara de vapor de sodio, así como los fustes empleados para las demás serán de constitución metálica, debidamente protegidos contra las acciones de la intemperie. No deberán, asimismo, permitir la entrada de lluvia ni la acumulación de agua de condensación.



2.- Todas ellas estarán dotadas del equipo necesario para su correcto funcionamiento (reactancias, arrancadores, etc.)

3.- Todos los báculos y fustes irán conectados a tierra.

4.- Su diseño estará de acuerdo con el entorno, y será supervisado por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 140. Red de alumbrado.

1.- Los conductores interiores serán aislados, con una tensión nominal de 1.000 V; irán protegidos a la entrada con un aislante suplementario, su sección mínima será de 2,5 mm² y no podrán tener ningún empalme en el interior de las columnas o brazos.

2.- Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas, de las mismas características que las de distribución y tendrán que ir los conductos a una profundidad de 0,40 m.

3.- Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a 6 mm² y teniendo especial cuidado de que existan un buen equilibrio de carga entre las fases.

4.- Las secciones de los conductos estarán previstas para transportar las cargas debidas a las lámparas, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas, por lo que la carga prevista en voltiamperios será como mínimo de 1,8 veces la potencia nominal de las lámparas que alimentan. Se tendrá especial cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión sin que se sobrepase en ningún punto el 3% del valor nominal.

5.- En los cuadros de mando y protección se colocarán, independientemente de los interruptores horarios o fotoeléctricos, un interruptor de corte omnipolar, así como dispositivos de protección contra cortocircuitos y sobrecarga de cada uno de los circuitos mandados desde el mismo.



6.- Se deberán seccionar las instalaciones con el fin de conseguir el máximo ahorro energético.

SECCION: 8 Condiciones de red viaria y espacios libres

Artículo 141. Trazado.

1.- El trazado de la red viaria será el definido en los planos de ordenación para la totalidad del suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente.

2.- En las nuevas vías que se prevean en el desarrollo de planes parciales o planes especiales, se deberá justificar que su trazado es adecuado para la intensidad y características de tráfico previsto.

Artículo 142. Separación de usos.

1.- En todas las vías en que se dé simultáneamente circulación de personas y vehículos deberán diferenciarse, con distinta pavimentación u otros medios, las aceras y calzadas.

2.- Excepcionalmente y en calles en las que por su ancho no permitan otra solución, se autorizará la circulación compartida de peatones y vehículos sin diferenciación de calzadas y aceras limitando la velocidad de estos últimos y señalizándolas adecuadamente.

3.- El ancho mínimo de aceras será de 2 m en calles iguales o mayores a 10 metros y en las de ancho inferior la calzada será de 3 m como máximo, siendo el resto aceras. La condición anterior deberá cumplirse siempre que se pueda, según el criterio de los servicios técnicos municipales.



Artículo 143. Pavimentación.

1.- Las características de la pavimentación de aceras y calzadas, deberán ser adecuadas a las condiciones del tránsito previsto.

2.- En las vías de la red principal deberá emplearse en la calzada aglomerado asfáltico, o un pavimento garantizado.

3.- En los pasos de peatones los accesos deberán tratarse con pavimentos rugosos y carecer de bordillo para facilitar la movilidad de invidentes y minusválidos.

4.- Podrán utilizarse otros acabados y diseño de pavimentos cuando razones de índole estética o de carácter funcional así lo aconsejen.

5.- En todas las obras de reparación de infraestructuras de calles se realizará un fresado y asfaltado total de la calzada, aunque la obra fuera sólo en parte de ella.

Artículo 144. Espacios libres ajardinados.

Los espacios libres (jardines y juego de niños) así como las partes de la vía pública que figuran en los respectivos proyectos de urbanización como ajardinadas serán entregadas al Ayuntamiento totalmente ajardinadas y con mobiliario urbano, debiéndose supervisar previamente por los Servicios Técnicos Municipales el diseño y las calidades de los materiales.



TITULO II. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Zona A. Casco.

Artículo 1. Condiciones de edificabilidad.

1.- No se admiten cuerpos volados cerrados. Los vuelos en balcones no serán superiores a 1/20 del ancho de la calle medido en el centro del vano y en ningún caso mayores de 40 cm, distanciándose de los linderos medianeros una longitud no inferior a 60 cm.

Artículo 2. Condiciones estéticas.

1.- Composición: En obras de ampliación en planta y altura se armonizará con los elementos compositivos de la edificación original. Igualmente, en las de nueva planta se procurará guardar la proporción en dimensiones y en el ritmo de huecos y macizos con las edificaciones del entorno, predominando éstos sobre los vanos y señalando aquellos elementos o tratamientos como cornisas y aleros, remates, colores y texturas que faciliten una lectura armónica y coherente del paisaje urbano.

2.- Cubiertas: Salvo casos muy justificados, se prohíben las cubiertas planas. Se utilizará como material de cubrición la teja, preferiblemente curva cerámica tipo árabe, rematando las vertientes de cornisa o alero. Se prohíbe la cubrición con elementos de fibrocemento o chapa metálica.

3.- Huecos: Serán de composición predominantemente vertical y sólo se admitirán huecos apaisados, en plantas bajas comerciales para escaparates de una forma excepcional, recomendándose que, incluso en estos casos, se siga un criterio de composición similar al de plantas superiores.

4.- Petos: En los vuelos permitidos se prohíben los petos con fábrica o macizos; deberán, por tanto, ejecutarse con elementos de cerrajería o de balaustrada, en los que predomine la composición vertical.



5.- Carpinterías exteriores: Se prohíben las de acabados con brillo metálico.

6.- Fachadas y revestimientos: Se prohíbe la utilización de ladrillo cara vista hueco o en plaqueta, debiendo ser este supervisado por el departamento de Arqueología Municipal, así como los revestimientos cerámicos vidriados (plaquetas, etc.). Se recomiendan los revocos de colores blanco y toda la gama de cremas, ocre y sienas.

7.- Locales comerciales: La rotulación en locales comerciales armonizará con el resto del edificio y se ceñirá, preferentemente, a los huecos, no debiendo exceder su altura de 70 cm, ni su superficie total de 1.50 m. Se prohíbe la instalación de marquesinas, con anchos y vuelos mayores de los permitidos en el artículo 99 del Título I (Normas Generales de la Edificación y de las Redes de Infraestructuras).

Zona B. Extensión de casco.

Artículo 3. Entrantes y vuelos.

1.- Se autorizan retranqueos por encima de la planta baja en una longitud no superior al 50% de toda la fachada siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipula en el artículo 47 del Título I (Normas Generales de la Edificación y de las Redes de Infraestructuras). Asimismo, se autorizan áticos retranqueados en toda la longitud de fachada; la aplicación de estas condiciones no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.

2.- En calles menores de 6 m no se permiten vuelos cerrados, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 40 cm. En calles de ancho superior se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros en un ancho igual a 1/20 de la anchura de la calle, siempre que no excedan de 1 m y no rebasen la línea de bordillo de la acera, debiendo separarse de las propiedades colindantes una distancia igual al vuelo y no menor de 60 cm. En cualquier caso los cuerpos abiertos o cerrados no ocuparán una superficie mayor del 30% en cada alineación de fachada que



permita estos. Los chaflanes se considerarán alineación cuando superen una longitud de 6 m.

Artículo 4. Condiciones estéticas.

Regirán las generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 (Condiciones Estéticas) del Título I (Normas Generales de la Edificación y de las Redes de Infraestructuras), no imponiéndose otras en orden a colores, materiales o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

Zona C. Unifamiliar adosada.

Artículo 5. Vuelos.

1.- Se admite todo tipo de vuelos si éstos no rebasan la alineación oficial. Esta podrá sólo rebasarse con cuerpos abiertos, en un vuelo máximo de 40 cm.

2.- Todos los cuerpos salientes a fachada distarán del testero medianero una longitud igual a su vuelo y un mínimo de 60 cm, excepto si existiera acuerdo de adosarse a aquel.

Artículo 6. Condiciones estéticas.

Son de aplicación las generales de las Normas.

Zona D. Unifamiliar aislada.

Artículo 7. Vuelos.

Dentro de las líneas de máximo retranqueo de la edificación, se permiten todo tipo de cuerpos volados. Fuera de estas líneas, solo se permiten cuerpos volados abiertos de



hasta 1/10 de la anchura de la calle en el vano y nunca superiores a 60 cm, cuando la fachada frontal esté adosada a la alineación exterior.

Artículo 8. Condiciones estéticas.

1.- Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse y arbolarse en una extensión mínima del 50% de la parcela libre.

2.- Los elementos de cerramiento opacos no podrán rebasar la altura de 2 m; por encima de ésta podrán disponerse setos o elementos de cerrajería hasta una altura máxima de 2.50 m desde la rasante.

3.- No se imponen otras condiciones estéticas que las generales de estas Normas, siendo la composición y el tratamiento de colores, texturas y elementos constructivos libres.

Zona E. Industrial.

Artículo 9. Condiciones estéticas.

1.- Todos los paramentos vistos tendrán la consideración de fachadas debiendo por tanto emplearse materiales y acabados adecuados a ese carácter.

2.- Son de aplicación las condiciones estéticas generales de estas Normas.

Artículo 9.bis. Vuelos.

Se permitirá un vuelo máximo de cornisa de hasta 1 metro en naves industriales, siempre que éstas superen los 6 metros de altura.



Zona F. Dotacional.

Artículo 10. Condiciones estéticas.

Las parcelas ocupadas por edificación dotacional en el momento de aprobación del Plan General cumplirán las siguientes condiciones:

- En parcelas con edificación dotacional en edificio no aislado, en caso de reedificación o de ampliación, se cumplirán las condiciones estéticas de la manzana en la que se ubique la parcela.

Las parcelas vacantes en el momento de aprobación del Plan General y que se proponen de nueva calificación dotacional, cumplirán las condiciones siguientes:

- En parcelas dotacionales de nueva calificación, en parcelas entre medianerías, se cumplirán las condiciones estéticas de la manzana en la que se ubique la parcela.

Zona G. Zonas verdes y espacios libres.

Artículo 11. Condiciones estéticas.

Son de aplicación las condiciones y directrices recogidas en el artículo 6.11 de las Normas Urbanísticas.



Zona H. R1.

Artículo 12. Condiciones estéticas.

1.- No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calles, plazas o zona peatonal. Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo. No se considerarán vuelos los salientes de cornisas y aleros de cubiertas hasta 20 cm.

2.- El antejardín se ajardinará en su total superficie no pudiendo destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilizaciones que supongan menoscabo de su decoro.

3.- No se autorizarán lavaderos ni tendederos recayentes a las zonas ajardinadas de retranqueo. En cualquier caso estos deben estar protegidos por elementos (celosías) que impidan su visión desde el exterior.

Zona I. Industrial Fontanelletes.

Artículo 13. Condiciones estéticas.

1.- El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1,00 m de la fachada de la edificación.

2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.

3.- El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenaje.



4.- Se prohíben los vallados de parcelas en la zona de retranqueo que superen los 60 cm macizos y 1,50m. de cuerpo transparente.



TITULO III. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

Sector residencial R2

Normas particulares de la zona residencial.

Artículo 1. Condiciones estéticas.

1.- No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calles, plazas o zona peatonal.

Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre a que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo.

2.- En aquellos casos en que la edificación no alcance la alineación exterior será obligado el cerramiento de la parcela debiendo cumplir este lo siguiente: las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1,50 m, de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0,50 m de altura.

3.- El antejardín se ajardinará en su total superficie no pudiendo destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilizaciones que supongan menoscabo de su decoro.

4.- No se autorizarán lavaderos ni tendederos recayentes a las zonas ajardinadas de retranqueo. En cualquier caso aquellos deberán estar protegidos por elementos (celosías) que impidan la visión desde el exterior.

Artículo 2. Condiciones de calidad e higiene.

Cada vivienda dispondrá de un garaje propio integrado en la edificación.



Normas particulares de las zonas para usos dotacionales (STD).

Artículo 3. Condiciones estéticas.

1.- Dentro del espíritu de la máxima libertad de diseño no se establece ningún tipo de condicionante.

2.- Deberá vallarse la totalidad del solar cumpliendo la misma normativa de la zona residencial.

Artículo 4. Condiciones de calidad e higiene.

1.- Deberá diseñarse una zona de aparcamiento con capacidad para un vehículo por cada 100 m² de edificación o por cada 200 m² de suelo.

Sector residencial R3

Normas particulares de la zona residencial.

Artículo 5. Condiciones estéticas.

1.- No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calles, plazas o zona peatonal.

Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre a que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo.

2.- En aquellos casos en que la edificación no alcance la alineación exterior será obligado el cerramiento de la parcela debiendo cumplir este lo siguiente: las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura



máxima de 1,50 m, de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0,50 m de altura.

3.- El antejardín se ajardinará en su total superficie no pudiendo destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilizaciones que supongan menoscabo de su decoro.

4.- No se autorizarán lavaderos ni tendederos recayentes a las zonas ajardinadas de retranqueo. En cualquier caso aquellos deberán estar protegidos por elementos (celosías) que impidan la visión desde el exterior.

Artículo 6. Condiciones de calidad e higiene.

Cada vivienda dispondrá de un garaje propio integrado en la edificación.

Normas particulares de las zonas para usos dotacionales (SID).

Artículo 7. Condiciones estéticas.

1.- Dentro del espíritu de la máxima libertad de diseño no se establece ningún tipo de condicionante.

2.- Deberá vallarse la totalidad del solar cumpliendo la misma normativa de la zona residencial.

Artículo 8. Condiciones de calidad e higiene.

1.- Deberá diseñarse una zona de aparcamiento con capacidad para un vehículo por cada 100 m² de edificación o por cada 200 m² de suelo.



Sector residencial R4

Normas particulares de la zona residencial.

Artículo 9. Condiciones estéticas.

1.- No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calles, plazas o zona peatonal.

Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre a que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo.

2.- En aquellos casos en que la edificación no alcance la alineación exterior será obligado el cerramiento de la parcela debiendo cumplir este lo siguiente: las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1,50 m, de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0,50 m de altura.

3.- El antejardín se ajardinará en su total superficie no pudiendo destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilizaciones que supongan menoscabo de su decoro.

4.- No se autorizarán lavaderos ni tendederos recayentes a las zonas ajardinadas de retranqueo. En cualquier caso aquellos deberán estar protegidos por elementos (celosías) que impidan la visión desde el exterior.

Artículo 10. Condiciones de calidad e higiene.

Cada vivienda dispondrá de un garaje propio integrado en la edificación.



Normas particulares de las zonas para centros docentes (SED).

Artículo 11. Condiciones estéticas.

1.- No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de las calles, plazas o zona peatonal.

2.- Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre a que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo.

3.- Las zonas libres de edificación se ajardinarán o tratarán como espacio de juego y recreo para niños, no admitiendo ningún tipo de uso que vaya en menoscabo de su decoro.

Artículo 12. Condiciones de calidad e higiene.

Se dispondrá de una plaza de garaje por cada 100 m² de edificación y en ningún caso podrá mermar la superficie resultante para espacios libres (mínimo del 50%).

Normas particulares de las zonas para usos dotacionales.

Artículo 13. Condiciones estéticas.

1.- Dentro del espíritu de la máxima libertad de diseño no se establece ningún tipo de condicionante.

2.- Deberá vallarse la totalidad del solar cumpliendo la misma normativa de la zona residencial.



Artículo 14. Condiciones de calidad e higiene.

Deberá diseñarse una zona de aparcamiento con capacidad para un vehículo por cada 100 m² de edificación o por cada 200 m² de suelo.

Sector residencial R5

Normas particulares de la zona residencial.

Artículo 15. Condiciones estéticas.

1.- No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calles, plazas o zona peatonal.

Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre a que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo.

2.- En aquellos casos en que la edificación no alcance la alineación exterior será obligado el cerramiento de la parcela debiendo cumplir este lo siguiente: las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1,50 m, de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0,50 m de altura.

3.- El antejardín se ajardinará en su total superficie no pudiendo destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilizaciones que supongan menoscabo de su decoro.

4.- No se autorizarán lavaderos ni tendederos recayentes a las zonas ajardinadas de retranqueo. En cualquier caso aquellos deberán estar protegidos por elementos (celosías) que impidan la visión desde el exterior.



Artículo 16. Condiciones de calidad e higiene.

Cada vivienda dispondrá de un garaje propio integrado en la edificación.

Normas particulares de las zonas para usos dotacionales (STD).

Artículo 17. Condiciones estéticas.

1.- Dentro del espíritu de la máxima libertad de diseño no se establece ningún tipo de condicionante.

2.- Deberá vallarse la totalidad del solar cumpliendo la misma normativa de la zona residencial.

Artículo 18. Condiciones de calidad e higiene.

1.- Deberá diseñarse una zona de aparcamiento con capacidad para un vehículo por cada 100 m² de edificación o por cada 200 m² de suelo.

Sector residencial R6

Normas particulares de la zona residencial.

Artículo 19. Condiciones estéticas.

1.- No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calles, plazas o zona peatonal.

Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre a que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo.



2.- En aquellos casos en que la edificación no alcance la alineación exterior será obligado el cerramiento de la parcela debiendo cumplir este lo siguiente: las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1,50 m, de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0,50 m de altura.

3.- El antejardín se ajardinará en su total superficie no pudiendo destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilizaciones que supongan menoscabo de su decoro.

4.- No se autorizarán lavaderos ni tendederos recayentes a las zonas ajardinadas de retranqueo. En cualquier caso aquellos deberán estar protegidos por elementos (celosías) que impidan la visión desde el exterior.

Artículo 20. Condiciones de calidad e higiene.

Cada vivienda dispondrá de un garaje propio integrado en la edificación.

Normas particulares de las zonas para usos dotacionales.

Artículo 21. Condiciones estéticas.

1.- Dentro del espíritu de la máxima libertad de diseño no se establece ningún tipo de condicionante.

2.- Deberá vallarse la totalidad del solar cumpliendo la misma normativa de la zona residencial.

Artículo 22. Condiciones de calidad e higiene.

Deberá diseñarse una zona de aparcamiento con capacidad para un vehículo por cada 100 m² de edificación o por cada 200 m² de suelo.



Sectores residenciales R7, R8, R9, La Plana-1, La Plana-2, La Plana-3, La Plana-4 y Arpella.

Artículo 23.

No se establecen normas particulares para estos sectores desde este Plan General, puesto que no se ordenan pormenorizadamente.

Sector industrial PI2.

Zona industrial.

Artículo 24. Condiciones estéticas.

1.- El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1 m de la fachada de la edificación.

2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.

3.- El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenaje.

4.- Se prohíben los vallados de parcelas con materiales opacos en su totalidad en la zona de retranqueo, descritas en el punto anterior.



Artículo 25. Condiciones de calidad e higiene.

Salvo que especiales exigencias de orden técnico lo requieran, la composición y organización de la edificación no dejará puestos de trabajo, cuya localización sea estable, situados a más de 10 m de distancia de un hueco de iluminación natural, ya sea situado en fachada o en cubierta.

Sectores industriales PI3, Almoreig-1, Almoreig-2, Almoreig-3 y Almoreig-4 y Almoreig-5.

Artículo 26.

No se establecen normas particulares para estos sectores desde este Plan General, puesto que no se ordenan pormenorizadamente.



TITULO IV. LICENCIAS.

Artículo 1. Tramitación de licencias y proyectos.

1.- Estarán sujetos a previa licencia, a otorgar por parte de este Ayuntamiento, además de los actos de edificación y uso del suelo expresados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, los que a continuación se relacionan, en ejercicio de la autorización recogida en el apartado 18 del citado artículo, tanto si son ejecutados por particulares como por otras administraciones públicas.

a).- Actuaciones estables.

Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Comprende este grupo, a título enunciativo, las siguientes:

- Tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Acopios de tierras.
- Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- Instalaciones ligeras, propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.



- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conductores, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.

Se exceptúa de lo anteriormente señalado, el mantenimiento de infraestructuras agrarias de escasa entidad, tales como (acequias, etc.)

b).- Actuaciones provisionales o complementarias

Aquellas que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:



- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y catas.
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos

2.- Igualmente estarán sujetos a licencia los actos enumerados en los apartados anteriores, cuando se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La concesión de dichas autorizaciones no exime al particular de la cumplimentación de la totalidad de requisitos establecidos en la presente Regulación Urbanística, para el caso de que se trate.

3.- El procedimiento para el otorgamiento de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación del régimen local, tal y como establece el artículo 4 del R. D. U., sin perjuicio de las disposiciones previstas en estas normas.

4.- La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al alcalde, sin perjuicio de la posible delegación.

5.- La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Ayuntamiento, por el propietario o su representante legal acompañada por dos ejemplares del proyecto correspondiente, suscrito por facultativo autorizado y visado por el colegio profesional respectivo, así como de los demás documentos que en cada caso proceda. Se acompañarán ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidos por otros organismos interesados.



6.- Las solicitudes de licencia implicarán el pago de toda clase de derechos y tasa previstos en la legislación municipal.

7.- Si la solicitud de licencia presentara deficiencias subsanables se notificarán el peticionario a fin de que, dentro de los 15 días hábiles siguientes pueda subsanarlas.

8.- El Ayuntamiento recabará los informes y autorizaciones que en cada caso, sean preceptivos y resolverá la solicitud presentada. Toda resolución denegatoria deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico.

9.- La licencia municipal se otorgará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto o copia del mismo, deberá obligatoriamente estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el municipio o por cualquier otro organismo competente.

10.- Cuando se trate de llevar a cabo cualquier proyecto de edificación deberá solicitarse previamente el señalamiento de las alineaciones y rasante correspondientes al solar en que pretenda localizarse la edificación y la situación de las infraestructuras de servicios municipales.

11.- Una vez efectuado el pago de los derechos correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo. Se notificará al solicitante para que se persone con el técnico competente sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia, salvo que con anterioridad se hubiese pedido un aplazamiento por motivo justificado.

12.- Concedida una licencia de obras autorizadas por la misma deberán ser iniciadas dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que el interesado reciba la notificación de su concesión.

13.- El plazo para la terminación total de las obras será:



- De 3 meses para obras menores.
- De 24 meses para obras mayores.

Todos estos plazos computados desde el día siguiente a la fecha de recepción de la notificación por el interesado.

En las edificaciones de hasta 1.000 m² construidos se podrán solicitar prórroga de los plazos de terminación de obra, que será establecida por los servicios técnicos, siempre que esté bien justificada.

14. El transcurso de los plazos indicados sin que se hubiera ejecutado dicha obra, producirá automáticamente las pérdidas de los efectos de la licencia, debiéndose solicitar, en su caso, nueva licencia para todo o parte de la obra no ejecutada.

Los plazos y licencias se adaptaran a lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 2. Licencia de parcelación o segregación.

Tal como dispone el artículo 1º del R.D.U. y la ley 4/92 de Suelo no Urbanizable en su Disposición Adicional Tercera, estarán sujetas a previa licencia las parcelaciones urbanísticas y todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable o urbanizable no programado, cualquiera que sea su finalidad. La competencia para el otorgamiento de licencias de este tipo corresponde al alcalde, sin perjuicio de la posible delegación.

La solicitud de licencia se hará mediante instancia tipo aprobada por este Ayuntamiento dirigida al Alcalde, por el propietario o su representante legal, acompañada de la documentación gráfica o de otro tipo que permita la identificación y localización física de la finca o terreno a parcelar.



Para la concesión de licencias de parcelación o segregación se estará a lo dispuesto en la legislación sobre Suelo no Urbanizable vigente, siendo la parcela mínima a obtener de 2.500 m² en superficie de regadío y 10.000 m² en superficie de secano.

Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos, en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no estén ordenados pormenorizadamente o estén aprobados los correspondientes Planes Parciales de los sectores definidos por este Plan, así como los Programas de actuación urbanística que se aprueben en su desarrollo.

La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en los preceptos no derogados de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana así como a lo establecido en la L.R.A.U.

Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial con el siguiente contenido:

Memoria

- 1.- Descripción de la finca original.
- 2.- Datos de la inscripción registral (Tomo, Libro, Folio, Finca...)
- 3.- Escritura de propiedad bastanteada.
- 4.- Descripción de las fincas resultantes de la segregación, lindes, superficies, aprovechamiento urbanístico, si fuese el caso, etc.
- 5.- Finalidad de la segregación solicitada, especificando si se desea solamente realizar una segregación agraria, si la porción a segregar se va a destinar a la construcción de alguna edificación de tipo permanente, sea cual sea la finalidad de la misma.
- 6.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en lo referente a las condiciones de parcela mínima para la situación concreta en que se encuentre la



parcela y para todas las parcelas colindantes a la finca matriz original objeto de la segregación.

7.- En caso de que así proceda, indicación de los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca registral que cumpla las condiciones de parcela mínima según la legislación vigente.

8.- En Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable aún no programado, justificación del cumplimiento de la normativa vigente.

Planos

- 1.- Plano de la finca original a escala adecuada.
- 2.- Plano de la finca original referido al planeamiento vigente.
- 3.- Planos de las fincas resultantes a escala adecuada, acotadas, con expresión de su superficie, propietarios colindantes y norte.
- 4.- Plano justificativo del cumplimiento de parcela mínima según la legislación vigente.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Artículo 3. Licencia de obras de urbanización.

Esta licencia se obtiene una vez aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de urbanización.

La solicitud de licencia de obras de urbanización deberá acompañarse del correspondiente proyecto de urbanización con el contenido mínimo que se detalla a continuación, redactado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente.



- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones
- Cuadro de Precios
- Presupuestos parciales y presupuesto general.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del mes siguiente de la concesión de la licencia. Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento podrá ejercer las funciones de inspección técnica-urbanística, vigilancia y control de las mismas, de conformidad con el proyecto aprobado.

Los proyectos de urbanización se elaborarán, tramitarán y aprobarán conforme al artículo 53 de la L.R.A.U. Cuando se trate de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

En el plazo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, el Ayuntamiento podrá exigir al promotor una garantía de hasta el siete por ciento correspondiente al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.



Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas. Estas garantías serán devueltas o canceladas cuando se acredite la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

Artículo 4. Licencias de obras de edificación.

Se establece la siguiente distinción en base a la envergadura de las obras a realizar, debiéndose también tener en cuenta lo especificado en la Legislación urbanística vigente

1.- Obras mayores:

Requerirán licencia urbanística de obra mayor las siguientes:

- Las obras de nueva planta o de ampliación de edificaciones existentes.
- La modificación o reforma que afecte a la estructura, así como al aspecto exterior de los edificios e instalaciones existentes, de forma sustancial.
- Las obras de demolición en cualquier grado.
- Aquellas obras de reforma cuyo presupuesto de ejecución material sea superior a 2.103,54 x Fa e intervengan en las mismas al menos cuatro oficios diferentes.

Entendiendo por (Fa) al factor de actualización vigente establecido por el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

- Aquellas obras, que por su complejidad se considere oportuno por los servicios técnicos municipales.



Junto a la solicitud deberán acompañarse los siguientes documentos:

- Proyecto técnico de edificación redactado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, conteniendo: Memoria, Planos, Presupuesto y Pliego de Condiciones. El plano de emplazamiento se realizará sobre la base cartográfica de los planos del Plan General a la escala adecuada para la localización de la futura obra. En los casos de obras de restauración, conservación y consolidación se aportará documentación fotográfica y planos de detalle de la edificación existente, necesarios para la mejor comprensión del proyecto. En obras en las urbanizaciones se aportarán planos con perfiles del terreno, tanto transversales como longitudinales, incluyendo los lindes de la parcela, justificante, en su caso, de la formalización de las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que pertenece la parcela.

Previo al inicio de las obras:

- Proyecto de ejecución.
- Documento acreditativo del nombramiento de directores técnicos visado por el colegio oficial.
- Declaración de alta en el impuesto de licencia fiscal del constructor o último recibo, o fotocopia de una u otra, previamente cotejada.
- Liquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento de la fianza a que se refiere el artículo 40 del reglamento de Gestión Urbanística de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en el caso de que la parcela no tenga la condición legal de solar, y del impuesto de licencia de obras.
- Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto así como de las restantes autorizaciones precisas por razón de los regímenes de



protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

- Si la solicitud se refiere a viviendas de protección oficial se adjuntará copia de la calificación provisional o de la solicitud de expedición ante la C.O.P.U.T. debidamente registrada.
- Cuantos otros de índole específica sean exigibles en cumplimiento de las presentes normas y planeamiento de desarrollo aplicable.

Obra mayor por fases:

1º.- La documentación a presentar por el peticionario será:

- A) La que la normativa general o municipal exija. Esta documentación estará completa como si se fuera a ejecutar el proyecto en su totalidad.
- B) Separata de la fase del proyecto cuya obra se solicita. Esta separata que deberá ir firmada por el peticionario y el arquitecto director de las obras deberá contener como mínimo.
 - a) Memoria explicativa.
 - b) Resumen del presupuesto (detallando los capítulos completos afectados y las partidas del capítulo - caso de que éste no esté completo)
 - c) Tiempo de ejecución previsto.

2º.- Cada fase comprenderá como mínimo el cerramiento de fachadas con las especificaciones previstas en el proyecto.

2.- Obras menores.



Son aquellas de pequeña importancia dirigidas fundamentalmente a la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, y que no quedan contempladas en el apartado anterior referido a obras mayores. Estas obras quedan eximidas de la presentación del proyecto técnico, que será sustituido por:

- Descripción detallada de las obras a realizar.
- Plano de emplazamiento referido a los planos de ordenación del Plan General.
- Valoración detallada de las obras a realizar.

Modificaciones en fachada:

a) Se acompañará la siguiente documentación:

- Plano acotado de la fachada reflejándose el estado actual, así como el proyectado a escala 1:50
- Indicación de los materiales vistos en fachada.

b) Además en edificios en régimen de propiedad horizontal:

- Plano de plantas del edificio del estado actual, con indicación de la obra proyectada correctamente grafiado a escala 1/50, para la comprobación del cumplimiento de las condiciones de vuelo máximo y porcentaje máximo de miradores.
- Si es edificio de viviendas, planos de las modificaciones de fachada para todo el edificio, como proyecto unitario que mantenga fachada y la unidad existente para todo el edificio, aprobado por la comunidad de propietarios.



3.- Obras para edificaciones secundarias:

Son aquellas que superan en importancia a las obras menores pero no alcanzan a tener la suficiente entidad para conceptuarlas como obras mayores.

Se considerarán las siguientes:

- Construcción de paellers, casetas de depuración y cubriciones hasta una superficie de 12 m² como máximo, sin elementos estructurales reticulares (vigas y pilares).
- Casetas de aperos con el mismo límite de superficie anterior.
- Piscinas y depósitos de riego hasta 50 metros cúbicos de capacidad y altura interior máxima de 2 metros, de carácter familiar.
- Obras de vallado y cerramientos de solares y parcelas.

En estos casos, la documentación técnica exigida será:

- Memoria descriptiva de las obras a realizar.
- Plano de emplazamiento referido a los planos de ordenación del Plan General.
- Croquis o planos descriptivos de las obras que se pretenden realizar.
- Presupuesto detallado por unidades de obra con aplicación de precios usuales, utilizando preferentemente los precios unitarios correspondientes al Cuadro de Precios de la Edificación vigente, editado anualmente por el Instituto Valenciano de la Edificación.

Artículo 5. Licencia de derribo.



Queda prohibido el derribo de toda o parte de edificación sin haber obtenido licencia previa.

Junto con la solicitud de licencia deberá acompañarse la siguiente documentación:

- Previo al inicio de las obras: Documento justificativo de nombramiento de director técnico, visado por el colegio oficial correspondiente.
- Autorización, en el caso de que la finca estuviese arrendada tal y como establece la legislación de arrendamientos urbanos.
- Proyecto técnico redactado por facultativo competente y visado por el colegio oficial correspondiente, conteniendo: memoria descriptiva y justificativa, planos, presupuesto y pliego de condiciones.
- Escritura de propiedad del edificio a demoler.
- Compromiso de mantenimiento y justificación técnica debidamente documentado de los servicios.

Artículo 6. Licencia de ocupación.

1.- Al término de cualquier obra de edificación de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso, el propietario deberá solicitar la licencia de ocupación o primera utilización de la misma aportando la documentación exigida, que le será concedida siempre que la obra esté de acuerdo con el proyecto aprobado y cumpla las condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción.

2.- Igual exigencia deberá observarse en los casos de modificación del uso o cambio de actividad en edificaciones existentes.



3.- Para la obtención del alta en los servicios de agua, electricidad y gas, será preceptiva la licencia de ocupación o el certificado fiscal o urbanístico municipal, y/o cédula de habitabilidad, y en su caso autorización de puesta en funcionamiento en el caso de actividades.

4.- Baja de auxiliar de agua potable.

Artículo 7. Licencia de apertura.

1.- Se requerirá licencia para la apertura y funcionamiento de cualquier actividad en el término municipal, debiendo los titulares solicitarla, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad e independientemente de la licencia de obras de edificación.

2.- Este tipo de licencias se divide en dos grupos:

A) Actividades calificadas: Son aquellas que producen molestias, alteraciones o riesgos, tanto para las personas como para los bienes.

La solicitud de licencia se acompañará de:

- Proyecto técnico redactado por facultativo competente y visado por el colegio profesional que corresponda.
- Relación de los vecinos colindantes, con indicación del uso a que estos destinen sus locales, suscrita por el solicitante.

Estas licencias se tramitan conforme a lo establecido en la normativa vigente que sea aplicable.

B) Actividades inocuas: Son aquellas no calificadas en las que se presume no se van a producir molestias, ruidos o riesgos.



Para este tipo de licencias se precisará:

- Memoria descriptiva
- Plano de planta e indicación de altura del local, carga térmica previsible y potencia total instalada.
- Certificado visado por el colegio profesional que corresponda.

Artículo 8. Licencias condicionadas.

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias sometidas a condición siempre que la condición impuesta sea exigible. Si estas licencias son concedidas en parcelas edificables, pero que aún no tienen la condición de solar, deberá asegurarse la ejecución y edificación, para la prestación de todos los servicios públicos necesarios, en la forma y con los requisitos establecidos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

No se podrá condicionar el otorgamiento de una licencia a la previa aprobación de un Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Reparcelación o Compensación.

Artículo 9. Andamios, vallas y grúas.

1.- La construcción de andamios y medios auxiliares de todo género se hará bajo la dirección y responsabilidad de técnico facultativo legalmente autorizado o, en su defecto, con la aplicación de un seguro de responsabilidad civil debidamente tramitado. Se solicitará del señor alcalde la debida autorización para su instalación en los casos en que esta autorización no se encuentre incluida en una licencia de construcción, adoptándose las medidas de seguridad necesarias para la protección de los bienes y las personas de acuerdo con la legislación vigente.



2.- En previsión de los daños y perjuicios que pudieran llegar a producirse sobre terceros y sobre los bienes de dominio público, como consecuencia de la construcción y/o instalación de los antedichos medios auxiliares, se deberá depositar una fianza que será valorada en 100 € por cada metro lineal de fachada para la posible reparación de estos daños.

3.- En el caso de obras o derribos, la valla se situará paralelamente a la alineación de la calle a una distancia determinada en función del ancho de la calle, que será señalada por los servicios técnicos.

4.- Cuando estas instalaciones sean de carácter provisional e invadan espacios públicos deberán estar perfectamente señalizadas tanto a efectos diurnos como nocturnos.

5.- Cuando se trate de la instalación de grúas, en la solicitud de licencia para la instalación de las mismas, habrán de especificarse los siguientes extremos:

- a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico competente o el director de las obras y visado por el colegio respectivo.
- b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- c) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el colegio oficial que corresponda.

6.- Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre grúas en la legislación vigente.

7.- Se establecerá, con carácter de afección, que el carro del que cuelga el gancho de grúa no rebase el área de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el



espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la licencia, tomando las prevenciones adecuadas.

Artículo 10. Apuntalamientos y apeos.

1.- Ningún vecino podrá oponerse, bajo ningún pretexto, a que se coloquen en los edificios los elementos integrantes del apeo que fuesen necesarios, cuando sea ordenado por la autoridad municipal, y ser responsable de los daños que se ocasionen por la demora en su cumplimiento.

2.- Antes de procederse a ningún tipo de derribo se colocarán los apeos y codales necesarios a fin de que no resulten afectadas las edificaciones contiguas. Este gasto será a cargo del propietario del edificio a derribar, y deberá estar presupuestado de forma expresa en el proyecto correspondiente, salvo que razones de urgencia inmediata derivadas de una situación de peligro inminente para personas o bienes, no permitieran cumplimentar este requisito.

Artículo 11. Garantía de urbanización.

Para el exacto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 y 41 del Reglamento de Gestión, al objeto de asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los casos que proceda, se exigirá al propietario la constitución de una fianza o garantía en arcas municipales por el importe calculado de dichas obras de urbanización, incrementado en un 25 por ciento. Dicha cantidad se constituirá en metálico, admitiéndose la fórmula de aval bancario o cualquier otra a satisfacción municipal.

Artículo 12. Daños y perjuicios.

Será requisito previo a la concesión de cualquier tipo de licencia, que no se produzcan perjuicios a terceros y, en atención a ello, el Ayuntamiento podrá recabar del interesado o solicitante la documentación pertinente.



No obstante lo anterior y en previsión de que tal circunstancia llegase a producirse, toda concesión de licencia llevará consigo el compromiso, por parte del propietario, de abonar cuantos daños y perjuicios se ocasionen a terceros, como consecuencia de la misma. Igualmente deberán ser reparados los daños que se produzcan en los bienes de dominio público, tales como aceras, calzadas, jardines, instalaciones de los servicios públicos o traslados de los mismos, etc.

Para la posible reparación de estos daños se deberá depositar una fianza que será valorada en 100 € por cada metro lineal de fachada.

Artículo 13. Falta o incumplimiento de la licencia.

1.- Cuando los actos de edificación o uso y parcelación del suelo se realizasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, determinará suspensión inmediata, debiendo solicitar los interesados la oportuna legalización, licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia concedida, en el plazo de dos meses.

2.- De no solicitarse dicha licencia en el plazo establecido o no haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, se acordará su demolición.

Artículo 14. Devolución de aval o fianza sobre licencia de obra.

La documentación a presentar para la devolución del aval o fianza sobre licencia de obra es la siguiente:

- Solicitud
- Fotocopia de la licencia de obra
- Plano de emplazamiento
- Fotocopia del impreso de alta en la Gerencia Territorial de Catastro

Artículo 15. Modificaciones de proyecto.



Si en el curso de ejecución de una obra el propietario deseara modificar algún aspecto del proyecto aprobado, lo solicitará al Ayuntamiento presentando con antelación suficiente la documentación oportuna que será sometida a aprobación municipal.

Artículo 16. Iniciativa y colaboración particular.

1.- Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente con carácter general.

2.- En el caso de promoción privada de un Plan o Estudio de Detalle, la concesión de cualquier licencia en el territorio por él contemplado estará condicionado al otorgamiento previo, mediante escritura pública, de las áreas verdes, espacios libres, viales y servicios al Ayuntamiento, así como de aquellas superficies que fuesen de obligatoria cesión por disponerlo así éste en el acto de su aprobación, con independencia de las condiciones que se establezcan referentes al mantenimiento de las zonas verdes, servicios o cuales quiera otros.

Artículo 17. Obras de consolidación y reparación.

Se considerarán como obras de consolidación o de reparación las siguientes:

- a) Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.
- b) Por reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados y elementos de cubierta, cuando no sobrepasen el 10 por ciento de la superficie total edificada, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

Artículo 18. Obras de conservación de edificios.



1.- Los edificios públicos y privados así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, higiene y ornato.

Esta misma obligación es extensiva a fincas y solares sin edificar, que deberán ser protegidos mediante el adecuado vallado si ello fuese preciso.

2.- Los propietarios vendrán obligados a proceder a su adecuación, pintura, blanqueado o vallado siempre que lo disponga la Corporación municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

3.- Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes fundamentales de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

4.- En cualquier caso se cumplirá lo establecido en el Capítulo Cuarto de la L.R.A.U. (Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana): “Intervención administrativa para garantizar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación por los propietarios de inmuebles”.

Artículo 19. Construcciones provisionales.

1.- En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras se permitirán con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos piloto. El otorgamiento de la licencia de la obra provisional llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y el plazo de permanencia de las mismas.

2.- Los invernaderos se consideran construcciones provisionales.



Se entenderá por invernaderos aquellas construcciones con estructura auxiliar desmontable que no rebasen los 4 m de altura máxima y no posean ningún elemento de obra propiamente dicha.

3.- En cualquier caso se observarán las separaciones a linderos previstas en las ordenanzas.

Versión refundida a septiembre de 2014