

NORMAS URBANISTICAS



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA D' OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

PROYECTO DE DELIMITACION DE
SUELO URBANO DE :

ALCOLECHA

(ALICANTE)

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I. NORMAS FUNDAMENTALES

- Art. 1. Naturaleza y ámbito
- Art. 2. Vigencia del documento
- Art. 3. Publicidad y efectos
- Art. 4. Subordinación normativa

Pag. 1
" 2
" 2
" 3

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO

Sección 1ª. Clasificación del territorio

- Art. 5. Categorías de suelo
- Art. 6. Normativas de aplicación

Pag. 3
" 3

Sección 2ª. Regulaciones básicas

- Art. 7. Elementos reguladores
- Art. 8. Inventario de conceptos

Pag. 3
" 4

TITULO II. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO I. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Sección 1ª. Regulación del solar

- Art. 9. Condiciones del solar
- Art. 10. Alineaciones y rasantes oficiales
- Art. 11. Dimensiones de la parcela
- Art. 12. División de parcelas
- Art. 13. Servicios urbanísticos

Pag. 14
" 14
" 14
" 15
" 16

Sección 2ª. Regulación de la edificabilidad

- Art. 14. Condiciones de edificabilidad
- Art. 15. Tipos de edificación
- Art. 16. Aprovechamiento del solar
- Art. 17. Parámetros de edificabilidad
- Art. 18. Asignación de los parámetros
- Art. 19. Elevación y altura edificable

Pag. 16
" 17
" 18
" 18
" 19
" 20

CAPITULO II. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD

Sección 1ª. Vivienda y alojamiento residencial

- Art. 20. Normativa de aplicación
- Art. 21. Composición y diseño
- Art. 22. Iluminación y ventilación
- Art. 23. Aislamiento e impermeabilidad
- Art. 24. Instalación de fontanería

Pag. 21
" 21
" 22
" 22
" 23

Aprobado Inicial en
acuerdo resolución
CTU. em-21.6.89

Art. 25. Evacuación de residuales	Pag. 23
Art. 26. Evacuación de pluviales	" 24
Art. 27. Electrificación	" 24
Art. 28. Ascensores y montacargas	" 24
Art. 29. Instalaciones especiales	" 25
Art. 30. Elementos técnicos de las instalaciones	" 25
Art. 31. Escaleras comunes	" 25
Art. 32. Barandillas y protecciones	" 26
Art. 33. Barreras arquitectónicas	" 26

Sección 2ª. Usos colectivos y terciarios

Art. 34. Normativa de aplicación	Pag. 26
----------------------------------	---------

Sección 3ª. Actividades productivas y almacenamiento

Art. 35. Normativa de aplicación	Pag. 27
----------------------------------	---------

CAPITULO III. CONDICIONES DE ESTETICA Y ADECUACION

Art. 36. Criterio fundamental	Pag. 27
Art. 37. Condiciones generales	" 27
Art. 38. Conservación del parcelario	" 28
Art. 39. Composición de fachadas	" 28
Art. 40. Voladizos de fachada	" 29
Art. 41. Salientes de fachada	" 29
Art. 42. Cubiertas y elementos superpuestos	" 29
Art. 43. Materiales y colores	" 30
Art. 44. Viario y pavimentaciones	" 30

TITULO III. CONDICIONES ESPECIFICAS DE ZONIFICACION

CAPITULO I. RESIDENCIAL INTENSIVA

Art. 45. Ambito y características	Pag. 32
Art. 46. Alineaciones y rasantes	" 32
Art. 47. Frente y profundidad	" 32
Art. 48. Plantas de elevación	" 32
Art. 49. Altura edificable	" 33
Art. 50. Tratamiento de medianerías	" 33

CAPITULO II. RESIDENCIAL EXTENSIVA

Art. 51. Ambito y características	34
Art. 52. Alineaciones y rasantes	34
Art. 53. Parcela edificable	34
Art. 54. Ocupación de parcela	34
Art. 55. Retranqueo a linderos	35
Art. 56. Edificabilidad neta	35
Art. 57. Plantas de elevación	35



Art. 58. Altura edificable	Pag. 36
Art. 59. Edificaciones auxiliares	" 36

CAPITULO III. ELEMENTOS PUNTUALES

Art. 60. Ambito y características	Pag. 36
Art. 61. Condiciones de Protección	" 37

TITULO IV. INTERVENCION DE LAS FACULTADES DE DOMINIO

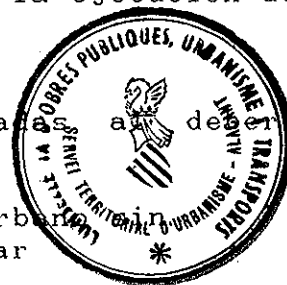
CAPITULO I. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Sección 1ª. Régimen general

Art. 62. Actividades sujetas a licencia	Pag. 38
Art. 63. Competencia	" 39
Art. 64. Plazos	" 39
Art. 65. Obligaciones	" 40
Art. 66. Caducidad	" 40
Art. 67. Obras de nueva planta	" 41
Art. 68. Obras de ampliación	" 41
Art. 69. Obras de reforma	" 41
Art. 70. Obras menores	" 41
Art. 71. Solicitud de licencia, en general	" 42
Art. 72. Requisitos o documentación incompleta	" 42
Art. 73. Solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma	" 42
Art. 74. Solicitud de licencia de obras menores	" 43
Art. 75. Solicitud de licencia de instalaciones	" 45
Art. 76. Solicitud de licencia de actividades clasificadas, y de espectáculos públicos y actividades recreativas	" 46
Art. 77. Solicitud de licencia de apertura, en general	" 46
Art. 78. Proyecto básico y proyecto de ejecución	" 47
Art. 79. Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra	" 47

Sección 2ª. Licencias condicionadas de urbanizar

Art. 80. Licencias en suelo urbano en consideración de solar	Pag. 47
--	---------



Sección 3ª. Autorización de obras y usos provisionales

Art. 81. Autorización de obras y usos provisionales	Pag. 49
---	---------

Sección 4ª. Edificación en el suelo no urbanizable

Art. 82. Reglas de excepción para el trámite de licencia	Pag. 51
--	---------

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

Art. 83. Obligación de abonar las tasas	Pag. 51
Art. 84. Vallado	" 52
Art. 85. Andamios	" 52
Art. 86. Depósito de materiales	" 52
Art. 87. Producción de polvo	" 52
Art. 88. Finalización de las obras	" 53
Art. 89. Otras disposiciones	" 53
Art. 90. Apertura de zanjas	" 53

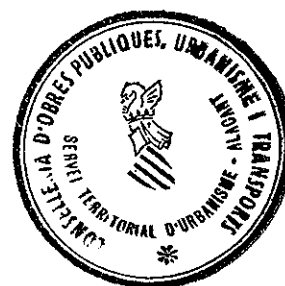
CAPITULO III. ORDENES DE EJECUCION

Art. 91. Ordenes de ejecución	Pag. 54
Art. 92. Plazos	" 54
Art. 93. Interés turístico o estético	" 54

CAPITULO IV. EDIFICACIONES RUINOSAS

Art. 94. Normativa de aplicación	Pag. 55
----------------------------------	---------

DISPOSICIONES FINALES



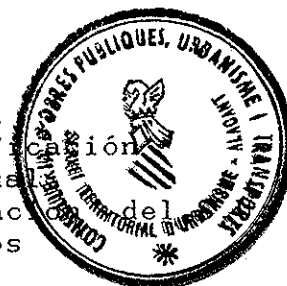
ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I. NORMAS FUNDAMENTALES

Art. 1. Naturaleza y ámbito

- 1.1 Las presentes Ordenanzas Reguladoras de la Edificación forman parte del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Alcolecha, formulado al amparo de lo dispuesto en el art. 81 de la Ley de Suelo y los arts. 102 y 103 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.
- 1.2 Su contenido se refiere a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de la edificación, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 del Reglamento de Planeamiento .
- 1.3 Las disposiciones contenidas en estas Ordenanzas y demás documentos del Proyecto de Delimitación de suelo Urbano, son de aplicación en todo el término municipal.
- 1.4 Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- 1.5 Forman parte del Proyecto de Delimitación de Suelo urbano los documentos siguientes:
 - Memoria Informativa
 - Memoria Justificativa
 - Ordenanzas de la edificación
 - Planos de estado actual
 - Planos de delimitación
 - Planos complementarios
- 1.6 De los anteriores documentos únicamente el plano de delimitación de suelo urbano y de alineaciones y rasantes, así como las presentes Ordenanzas, tienen carácter normativo. En caso de discrepancia, entre ambos documentos, prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica.



En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano reflejados en su Memoria Justificativa, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

- 1.7 Las referencias a preceptos legales y reglamentarios, así como a las vigentes Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de los municipios de la provincia de Alicante, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Art. 2. Vigencia del documento

El proyecto de Delimitación del Suelo Urbano será ejecutivo a partir de la publicidad de su Aprobación Definitiva en los términos establecidos por la Ley (art. 56, L.S.), y su vigencia será indefinida en tanto no entre en vigor una nueva Delimitación de Suelo Urbano, o se sustituya la vigente por alguna de las figuras de planeamiento previstas en la legislación del suelo o disposiciones de rango superior que así lo ordenen.

Art. 3. Publicidad y efectos

- 3.1 Todos los documentos integrantes del presente Proyecto, así como los que lo desarrollen, modifiquen o complementen, serán públicos, y cualquier persona tendrá derecho a consultarlos y a obtener copia de los mismos en las dependencias municipales; sin perjuicio de liquidación de la tasa que corresponda (arts. 55.1, L.S. y 164, Reglamento de Planeamiento).
- 3.2. El Ayuntamiento informará por escrito, en un plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a una finca o área del término municipal, cuando así se solicitara (arts. 55.2 L.S. y 165, Reglamento de Planeamiento).
- 3.3 No será obligatoria la emisión de Cédula Urbanística, en los términos regulados por el art. 168 del Reglamento de Planeamiento, salvo para aquellas fincas comprendidas en polígonos o unidades de actuación en que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación legítimos (art. 63.3, L.S.).



Art. 4. Subordinación normativa

Para lo no regulado en este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se estará a lo dispuesto en las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de la Provincia.

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO

SECCION 1ª. CLASIFICACION DEL TERRITORIO

Art. 5. Categorías de suelo

El presente proyecto delimita el suelo urbano del municipio, teniendo el resto del término municipal la consideración de suelo no urbanizable.

Art. 6. Normativas de aplicación

- 6.1 El régimen urbanístico del suelo urbano es el regulado por estas Ordenanzas y por el Art. 83 de la Ley del Suelo.
- 6.2. El régimen urbanístico del suelo no urbanizable es el regulado por las Normas Complementarias y Subsidiarias de la provincia y por el Art. 86 de la Ley del Suelo.

SECCION 2ª. REGULACIONES BASICAS

Art. 7. Elementos reguladores

- 7.1 Por extensión del art. 103.2 b) del Reglamento de Planeamiento, según los arts. 92.c) y 40.2 del mismo cuerpo legal, las Ordenanzas de la edificación en el Suelo Urbano se regulan en función de los siguientes elementos de ordenación referentes a los edificios.

- El uso pormenorizado
- El solar afectado
- La edificabilidad
- La aptitud funcional
- La adecuación estética



- 7.2 Las circunstancias de uso de la edificación en cada ámbito constituyen, precisamente, el criterio diferenciador de las distintas "áreas homogéneas" que definen la zonificación de usos del Suelo Urbano

(residencial, industrial, terciario, etc.) por lo cual constituyen el elemento sistematizador fundamental de las Ordenanzas, mediante el cual se articulan las demás regulaciones.

- 7.3 Los elementos reguladores del solar y de la edificabilidad determinan esencialmente las condiciones de aprovechamiento y volumen de las construcciones. Los restantes elementos concretan respectivamente las condiciones de higiene y calidad y las condiciones estéticas y compositivas que desarrollan el cuadro de las presentes Ordenanzas.

Art. 8. Inventario de conceptos

ALINEACION

En general, línea o lindero que separa el suelo de uso y dominio público de las propiedades inmuebles exclusivas, sean públicas o privadas.

Conjunto de las alineaciones parciales que configura el lateral de una calle, o tramo de la misma.

ALINEACION DE FACHADA

Línea que define el frente de fachada de un edificio o construcción.

Determina la máxima aproximación de la planta baja del edificio a la alineación oficial en función del retranqueo mínimo establecido por la Ordenanza, sin considerar los voladizos y salientes de fachada.

En los supuestos de edificación intensiva o compacta tradicional, en que el retranqueo de fachada es nulo, debe coincidir con la alineación oficial.

ALINEACION OFICIAL, PRINCIPAL

Alineación definida oficialmente para determinar la fachada principal del edificio o construcción, o del lindero principal de la parcela.

La definición oficial se efectúa a través del planeamiento aprobado y vigente, o cualquier otro instrumento que lo desarrolle, concrete o modifique.

ALINEACION POSTERIOR, SECUNDARIA

Alineación definida oficialmente para



fachada trasera de un edificio o construcción.

ALTURA CONSTRUIDA

Distancia entre los pavimentos de dos forjados, o niveles sucesivos, de un edificio de pisos.

Suma de la altura libre más un grueso de forjado con su pavimentación.

ALTURA EDIFICABLE

Máxima altura del plano de fachada de la edificación, medida desde la cara inferior del último forjado, o vuelo del alero, hasta un punto determinado de la rasante oficial, que se establece en estas Ordenanzas.

ALTURA LIBRE

Distancia entre el pavimento terminado y el techo, o cielo raso de cada planta de edificación.

Altura útil de cada planta.

ALTURA MEDIA

(Elevación media)

ANCHURA DE VIAL

Ancho útil de un vial público, constituido por las aceras, calzadas, y aparcamientos o medianas en su caso, hasta completar la distancia entre las alineaciones oficiales paralelas.

A falta de uniformidad de anchura, refiere a la menor de las distancias entre cualquier punto de una alineación oficial y la opuesta, medido normalmente.

APROVECHAMIENTO DEL SOLAR

Máximo derecho de edificación de un solar a efectos de edificabilidad.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

(Aprovechamiento del solar).

AREA HOMOGENEA

Zona bien definida del Suelo Urbano en que se dan condiciones de uso y edificación homogéneas.



CALIFICACION POR USOS

Resultados de la zonificación del Suelo Urbano. en áreas homogéneas .

CALIFICACION URBANISTICA

Determinación que corresponde a una finca o sector concreto según la zona de uso a que pertenece, en función de la ordenación.

CIRCULO INSCRITO

Parámetro de forma de un solar que determina la posibilidad de inscribir en él un círculo de determinado diámetro.

ELEVACION

Número total de plantas o niveles cubiertos de un edificio, incluyendo la planta baja, las plantas retranqueadas y áticos, las plantas diáfanas intermedias y los semisótanos que sobresalgan más de un (1,0) metro de cualquier rasante en contacto con la edificación (art. 99.1, R. Pto.).

ELEVACION MEDIA

Media ponderada de la elevación de los edificios construidos en un determinado tramo de alineación, respecto de sus correspondientes longitudes de fachada (Art. 99.2, R. Pto.).

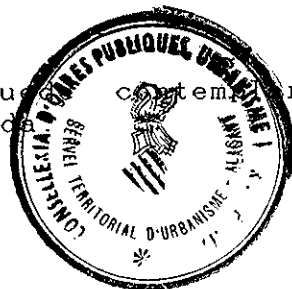
Se deducirá dividiendo la suma de productos del número de plantas de cada edificio por su respectiva longitud de fachada entre la longitud total de las fachadas construidas, descontando en ambos casos los solares vacíos de edificación.

El cociente resultante se redondeará a números enteros despreciando la fracción decimal igual o inferior a cinco (5) décimas, o incrementando una unidad si fuera superior.

FACHADA

Parte exterior de un edificio que puede contemplarse desde un lugar o dirección determinada.

FACHADA PLANA



Característica de las fachadas de edificación que carecen de cualquier tipo de voladizos o salientes, con excepción de balcones tradicionales con protección exclusiva de barandillas de cerrajería en toda la altura del antepecho.

FACHADA PRINCIPAL

Fachada correspondiente a la alineación principal.

FACHADA DEL TESTERO

Fachada correspondiente a la alineación posterior, cuando esté determinada.

FRENTE DE FACHADA

Plano del frente de fachada principal.

FRENTE DEL TESTERO

Plano del frente de fachada posterior.

FRENTE DE PARCELA, DE SOLAR

Lindero de la parcela coincidente con la alineación oficial.

INSTALACIONES TECNICAS

Concepto integrado por los siguientes elementos de vinculación necesaria a la edificación:

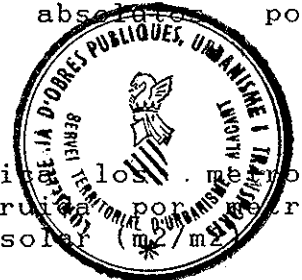
- La maquinaria y accesorios de las instalaciones de servicio de la edificación.
- Los recintos de protección o aislamiento de los equipos anteriores.

INDICE DE EDIFICABILIDAD

Parámetro que establece el máximo derecho de edificación de un solar, en términos absolutos por referencia a la superficie del mismo.

Se distinguen dos modalidades:

- Índice superficial, que indica los metros cuadrados de edificación construida por metro cuadrado de superficie neta del solar.
- Índice volumétrico, que indica los metros cúbicos de edificación construida en iguales condiciones



de referencia al solar (m3/m2).

INDICE DE TECHO

(Indice superficial)

LIMITE DE EDIFICACION

Límite máximo de aproximación a una carretera.

Según la legislación sectorial de carreteras se determina, a cada lado del vial, por una línea paralela a la arista exterior de la calzada, a distancia planimétrica (horizontal) de

- 100 m, en las circunvalaciones y variantes de travesía de las poblaciones.
- 50 m, en las autopistas, autovías y vías rápidas.
- 25 m, en las carreteras de la red general del Estado.
- 18 m, en el resto de las carreteras no estatales.

LINDERO OFICIAL, PRINCIPAL

Frente de parcela.

LINDEROS SECUNDARIOS

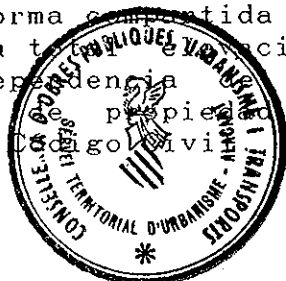
Divisorias de propiedad entre parcelas

LINEA DE EDIFICACION

Alineación de fachada

MEDIANERA, MEDIANERIA

Pared lateral intermedia entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida o por uno sólo de los inmuebles en su totalidad o en parte cuando el otro no exista, con independencia de su misión estructural y de su régimen de propiedad o servidumbre que son regulados por el Código de Vivienda o



OCUPACION DE SOLAR, DE PARCELA

Parámetro que relaciona en porcentaje (%), la superficie ocupada por la edificación con la superficie neta del solar.

PARCELA INDIVISIBLE

Parcela del suelo urbano no susceptible de nuevas divisiones en los siguientes supuestos:

- a) Por constituir una parcela mínima, en sí misma.
- b) Por su tamaño o forma, que resulta insuficiente para proporcionar, al menos, dos parcelas mínimas.
- c) Por haber consolidado su derecho a edificar, de tal manera que la fracción residual no alcance la condición de parcela mínima.

Las anteriores condiciones imposibilitan la segregación, salvo que el fraccionamiento se efectúe para completar o ampliar las parcelas colindantes (art. 95.1, L.S.).

PARCELA MINIMA

Límite inferior que caracteriza las menores dimensiones posibles de superficie y forma de una parcela sin perjudicar su aptitud de edificación, con independencia de otras condiciones.

PLANO DE FACHADA

Plano vertical correspondiente a la ordenación de fachada, sin considerar los voladizos y salientes de fachada que puedan existir, o autorizarse.

PARCELA

Superficie individualizada de terreno correspondiente a una sola finca, y cada una de las resultantes de la partición de otra parcela mayor.

A efectos de estas Ordenanzas se distinguen, con diferente significación urbanística, los siguientes tipos:

- a) Parcelas urbanas, susceptibles de edificación con determinados requisitos que se detallan en los anexos.
- b) Parcelas rurales o agrícolas, que se excluyen de todo uso urbanístico, salvo excepciones de tolerancia reguladas por la Ley (art. 86.1 y c.c., L.S.)



PARCELA EDIFICABLE

Condición que caracteriza la posibilidad de edificación de una parcela por razón de suficiencia de dimensiones de forma y superficie, sin perjuicio de aquellas circunstancias suplementarias que le otorgan la condición de solar.

PARCELA TIPO

Parcela que se considera funcionalmente óptima para un determinado tipo de edificación a efectos de la ordenación prevista, o respetada. En tal caso, la parcela mínima representa la máxima tolerancia útil de reducción de la "parcela tipo".

PLANTA BAJA

Planta inferior del edificio sobre el semisótano, si lo hubiere, cuyo techo se sitúa a más de un (1,0) metro sobre cualquiera de las rasantes del terreno (art. 99.1. R. Pto.).

PLANTA SUPERIOR, DE PISO

Cualquiera de las plantas por encima de la planta baja.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Limitación de la profundidad de ocupación del solar, en la edificación intensiva tradicional, que acota la máxima separación de la fachada posterior respecto de la principal.

PARAMETRO

Número o indicador de algunas condiciones dimensionales impuestas a la edificación por superficie, cotas de medida, etc.

PATIO

Volúmen vacío integrado en la edificación para permitir la ventilación y la iluminación de algunas dependencias o locales interiores.

Se distinguen, por su diferente vinculación al edificio las siguientes situaciones:

- Patio de parcela exterior (en la fachada)



- Patio de parcela interior
- Patio de manzana comunitario
- Patinillos y "shunts"

RETRANQUEO

Parámetro que expresa la separación del edificio a los linderos de la parcela.

Pueden diferenciarse los siguientes :

- Principal, que refiere a la alineación oficial.
- Secundarios, que refieren al resto de los linderos.

RASANTE

En general, perfil longitudinal de las calles y plazas; o del estado natural del terreno, en los espacios no urbanizados.

RASANTE OFICIAL

Rasante definida oficialmente, como referencia de control para el cómputo de la altura edificable o del número de plantas de la edificación.

RASANTE NATURAL

Nivel original del terreno antes de su edificación o urbanización.

REMATES DE ESCALERA

Fórmula arquitectónica de integración de la caja de escalera en la cubierta del edificio, cuando ésta es accesible.

SALIENTES DE FACHADA

Elementos accesorios o apéndices que sobresalen de la fachada por protección añadida de la misma (toldos, etc), iluminación, señalización, representación o simple ornato; con independencia de su significación arquitectónica o constructiva.

SOLAR

Consideración específica de aquellas parcelas del suelo urbano que resultan aptas para su edificación inmediata por reunir los siguientes requisitos



simultáneamente:

- a) Tener alineaciones y rasantes oficiales.
- b) Constituir parcela edificable por su forma y superficie.
- c) Disponer de los servicios urbanísticos mínimos y necesarios.

SUPERFICIE DE PARCELA

Medición planimétrica (en proyección horizontal) del área de una parcela individualizada.

SUPERFICIE BRUTA DE PARCELA

Superficie de la parcela original antes de su transformación en solar, incluyendo todas las superficies del cesión obligatoria a efectuar (art. 83.3.1º, L.S.).

SUPERFICIE NETA DE PARCELA

Superficie de parcela entre linderos de propiedad y alineaciones públicas.

SUPERFICIE UTIL

Superficie utilizable de cada pieza, local o unidad compleja de un edificio, desde el punto de vista funcional. Excluye elementos permanentes u obra muerta de la edificación (estructura, cerramientos, divisiones e instalaciones) y los elementos comunes no privativos (accesos, escaleras, etc).

SEMISOTANO

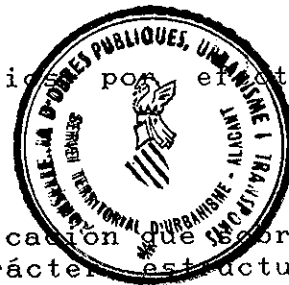
Local cuyo techo no excede la cota útil de un (1.0) metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación (art. 99.1, R. Pto.).

SEPARACION DE EDIFICIOS

Distancia mínima entre edificios por efectos de soleamiento y vistas de respeto.

VOLADIZOS DE FACHADA

Elementos permanentes de la edificación que sobresalen del plano de fachada con carácter estructural o añadido, siendo accesibles o utilizables por las personas.



Se distinguen dos tipos, de diferente significación arquitectónica:

- a) Cuerpos cerrados; miradores y galerías.
- b) Cuerpos abiertos; balcones y salientes, sin más definición que la barandilla o antepecho.

VOLUMEN ENVOLVENTE

Sólido capaz de contener el mayor volúmen del edificio según se define a partir de los parámetros de edificabilidad.

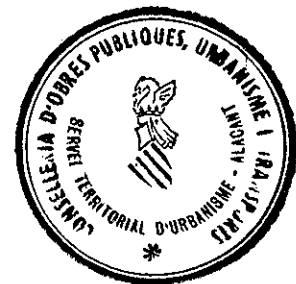
ZONA DE USO

Extensión de superficie bien definida en razón de características uniformes, y por las cuales se diferencia de otras zonas.

Refiere a las áreas homogéneas a efectos de zonificación.

ZONIFICACION

Acción de dividir el Suelo Urbano, calificándolo por áreas homogéneas a efectos de la ordenación.



TITULO II. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO I. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

SECCION 1ª. REGULACION DEL SOLAR

Art. 9. Condiciones del solar

La consideración de solar, en términos urbanísticos de aptitud para su inmediata ejecución, depende de las siguientes circunstancias:

- a) Definición oficial de sus alineaciones y rasantes.
- b) Suficiencia dimensional de la parcela a efectos de edificabilidad.
- c) Disponibilidad de los servicios urbanísticos necesarios.

Art. 10. Alineaciones y rasantes oficiales

10.1 Se determinan en el Plano de Delimitación y Zonificación del presente documento, con las correcciones de ajuste que, en su caso, puedan establecer los correspondientes Proyectos de Urbanización de viales, Estudios de Detalle o cualquier otro instrumento legítimo de planeamiento a partir de su vigencia efectiva.

10.2 Como criterio general, en las áreas consolidadas con edificación tradicional que corresponde al núcleo más antiguo de la población se mantienen las alineaciones y rasantes existentes, con las excepciones introducidas por conveniencia de la ordenación.

10.3 Cuando el Ayuntamiento lo considere conveniente, por aplicación de los criterios de seguridad y fluidez del tráfico urbano, las parcelas en esquina dispondrán sus alineaciones en "chaflán", cuyas dimensiones deberán ser concretadas mediante Estudio de Detalle en función del ángulo de visibilidad y densidad de tráfico en la intersección.

Art. 11. Dimensiones de la parcela

11.1 La parcela edificable, con carácter mínimo suficiente para los tipos básicos de edificación de cada zona de uso, se establece en las respectivas CONDICIONES ESPECIFICAS de estas Ordenanzas (Titulo III), mediante parámetros dimensionales adecuados de



superficie y forma.

- 11.2 Como criterio general, en las áreas consolidadas con edificación tradicional que corresponden al núcleo más antiguo de la población se mantienen las características del parcelario existente, con las correcciones necesarias para su actualización en los supuestos que se consideren inadecuados.
- 11.3 En todo caso, las condiciones establecidas para cada zona de uso se entenderán vinculantes para cualquier acto de parcelación urbanística o reparcelación, a partir de la vigencia de este documento.
- 11.4 Podrán admitirse tolerancias de los parámetros de parcelación hasta ocho por cien (8%) en las dimensiones superficiales y tres por cien (3%) en las lineales.
- 11.5 Igualmente, podrá admitirse la excepción favorable a la edificación de las parcelas "insuficientes" cuando sea imposible su segregación y acumulación a las parcelas colindantes por hallarse estas edificadas; excluyendo en cualquier supuesto las construcciones en situación previamente declarada "fuera de ordenación" (art. 60, L.S.), o incluidas en un área de actuación legítimamente delimitada para su gestión en plazo determinado.

Art. 12. División de parcelas

Se considerarán parcelas indivisibles los siguientes supuestos (art. 95.1, L.S.)

- a) Las parcelas cuyo tamaño sea igual o menor que la superficie de la parcela mínima edificable, sin perjuicio de las tolerancias y excepciones establecidas, salvo que los lotes residuales que resulten se adquieran simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes para agruparlos, formando nuevas parcelas edificables. Igual condición se establece para el supuesto de que el parámetro limitativo refiera a la longitud mínima del frente de parcela.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean mayores que el doble de los mínimos establecidos, tanto en superficie como en frente de parcela, siempre que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el mismo fin indicado en el apartado anterior.
- c) Los terrenos libres de construcción que resulten de



la aplicación del parámetro de ocupación de parcela establecido para los supuestos de edificación aislada, o abierta, si no estuviere agotada la edificabilidad de la parcela. Cuando exista sobrante, la fracción de parcela excedentaria podrá acumularse a la parcela colindante con los mismos fines anteriores.

Art. 13. Servicios urbanísticos

13.1 A los efectos de estas Ordenanzas se consideran servicios urbanísticos del solar, con carácter de mínimo necesario, los siguientes:

- a) Pavimentación de la calzada en toda la longitud del acceso rodado desde la vía urbanizada más próxima.
- b) Alumbrado público y, en su caso, encintado de aceras en el frente de parcela.
- c) Suministro de agua potable y energía eléctrica en el límite de la parcela.
- d) Posibilidad de acometida próxima al alcantarillado, u otro sistema de evacuación colectiva aceptado.

13.2 Las parcelas del suelo urbano que no reúnan la condición de solar por carecer de alguno de estos servicios, o todos ellos, deberán ejecutarlos al mismo tiempo que se procede a su edificación como condición indispensable para su autorización; con las garantías que se regulan en la Sección Segunda, Capítulo I del Título IV sobre Licencias Condicionadas al deber de urbanizar.

SECCION 2ª. REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD

Art.14. Condiciones de edificabilidad.

14.1 La edificabilidad de los solares depende de los siguientes datos.

- a) Los tipos de edificación establecidos en la correspondencia con el particular en la zonificación.
- b) El aprovechamiento máximo admisible para el solar según su situación urbana.

14.2 Ambas cuestiones se regulan simultáneamente mediante las correspondientes definiciones y parámetros de



edificabilidad.

Art. 15 Tipos de edificación.

15.1 A los efectos de estas ordenanzas se regulan las siguientes tipologías básicas, que corresponden a los criterios generales de zonificación por "áreas homogéneas" de uso y edificación:

- a) Edificación Intensiva o Compacta: Tipología tradicional "entre medianeras", formada por unidades constructivas adosadas entre sí, y a la alineación oficial, que constituyen las "manzanas cerradas". Admite variantes por sucesiva definición de los espacios interiores (patios de manzana) y de sus conexiones con el exterior hasta la categoría de "manzanas abiertas", con ordenación de bloques colectivos y distintos grados de libertad.
- b) Edificación Extensiva o Independiente: Tipología de edificación formada por unidades aisladas de los linderos de su propia parcela, que ocupan sólo parcialmente en una proporción determinada. La manzana constituida por agregación de este tipo de inmuebles admite sucesivas variantes por regulación de los volúmenes edificadas desde la máxima libertad constituida por las ordenaciones de "segunda residencia" hasta las "manzanas abiertas" con ordenación de bloques edificadas
- c) Edificación Industrial: Tipología de edificación característica de "nave", por sus dimensiones y funcionalidad, para el albergue de actividades productivas y de almacenamiento, aunque eventualmente puede incorporar otras tipologías adecuadas a usos terciarios (oficinas y similares) complementarios de la función principal, con distintos grados de integración arquitectónica. La ordenación de conjunto puede participar de los criterios antes definidos para manzana cerrada o abierta, siendo preferente la disposición aislada de la edificación dentro de cada parcela.
- d) Edificación no tipificada: Supuesto de edificación singular, que se diferencia del conjunto por razón de su entidad propia o de su uso específico, admitiendo tipologías diversas y sujeción a las Condiciones Generales de edificación estética que se regulan en otro artículo de estas Ordenanzas. Corresponden a esta categoría los siguientes elementos:

- Edificios catalogados o susceptibles de



catalogación, y elementos análogos de interés cultural, histórico, arqueológico o asimilado.

- Edificios institucionales significativos de propiedad pública, salvo su desafectación de uso.
- Edificios pertenecientes al sistema general de equipamientos y elementos puntuales de las instalaciones técnicas de interés comunitario, expresamente reconocidas en el planeamiento.
- Edificios de función y actividad exclusiva que puedan asimilarse a un equipamiento comunitario con independencia de su titularidad, pública o privada: auditorios, cinematógrafos, estadios deportivos, etc.

15.2 Como criterio general, en las áreas consolidadas con edificación residencial del núcleo más antiguo de la población se mantienen las características de la edificación existente, que corresponde a la calificación estricta de "edificación intensiva" anteriormente definida.

Art.16 Aprovechamiento del solar

16.1. El aprovechamiento o intensidad de uso del solar se pormenoriza en función de parámetros de edificabilidad homogéneos para cada zonificación del suelo urbano en las respectivas CONDICIONES ESPECIFICAS de estas Ordenanzas (Titulo III).

16.2. Como criterio general de aprovechamiento para todas las zonas del suelo urbano se establece el límite absoluto de elevación de tres plantas totales de edificación, medidas en cada punto del terreno (art. 74, S.S.), o bien la altura edificable equivalente, con independencia de otras limitaciones.

Art.17 Parámetros de edificabilidad

17.1. Los indicadores de edificabilidad de un solar, el volumen envolvente de la construcción, estableciendo sus límites dimensionales como sigue

- a) Parámetros absolutos, que determinan la cuantía total del derecho de edificación por referencia a la superficie neta del solar, en los siguientes términos alternativos siguientes:

- Superficie construida, fijada mediante un "índice superficial" (m^2/m) o "índice de techo",



que es la determinación establecida en estas Ordenanzas.

- Volumen edificado, deducido mediante un "índice volumétrico (m^3/m^2), en su caso.

b) Parámetros parciales, que determinan o acotan dimensiones parciales en relación con los "parámetros absolutos", o con otras condiciones que afectan a la edificación (higiénicas y/o estéticas). A efectos de estas Ordenanzas se consideran los siguientes:

- Los que definen la cuantía de la ocupación del solar en términos de proporción (%), retranqueo, permimetral, limitación de fondo edificable, etc.

- Los que limitan la alzada de las construcciones, ya sea en términos de elevación de plantas o de altura edificable equivalente, o ambas a la vez.

17.2 La combinación de los "parámetros parciales", debidamente homogeneizados en cada caso, debe coincidir con la aplicación de los "parámetros absolutos", a efectos de coherencia. En cualquier supuesto los "parámetros absolutos" establecen un límite cuantitativo máximo del derecho a edificar, aunque esta misma definición pueda obtenerse indirectamente a través de "parámetros parciales".

Art. 18. Asignación de los parámetros

18.1 La Edificación Intensiva, se regula habitualmente por "parámetros parciales" de ocupación plena (100%) del solar, salvo limitación del fondo edificable, y por la limitación de alzada de las edificaciones. Queda sujeta en las presentes Ordenanzas al límite absoluto de tres plantas totales de elevación de acuerdo con la Ley (art. 74. L.S.).

18.2 La Edificación Extensiva se regula habitualmente por "parámetros absolutos" de superficie construida, siendo esencial el "índice de techo", y complementados con otros "parámetros parciales" (ocupación de parcela, retranqueos y alzada de las edificaciones, etc.). Quedan igualmente sujetas al límite absoluto de tres plantas de elevación en cualquier punto del terreno (art. 74. L.S.).

18.3 La Edificación Industrial puede participar



indistintamente de ambas formulaciones: Intensiva o Extensiva. Sin embargo, la ordenación de áreas específicamente industriales se suele regular con criterios de Edificación Extensiva de manera preferente.

- 18.4 La Edificación Singular carece de determinaciones objetivas por su propia especialidad, que corresponde en cada caso a fórmulas y programas predeterminados. Sin embargo deben someterse, en cualquier caso, a los criterios generales de adecuación estética y ambiental establecidos por la Ley (arts. 73 y 74, L.S), que se regulan en el Capítulo III del Título II, de estas Ordenanzas.

Art. 19. Elevación y altura edificable

- 19.1 En general, la elevación de las construcciones se halla regulado por el art. 74 de la Ley del Suelo y art. 99 del Reglamento de Planeamiento, quedando limitada a tres plantas totales de elevación sobre el terreno, con las especificaciones del Título III de estas Ordenanzas.

- 19.2 La altura máxima edificable, en función del número de plantas efectivamente adoptado, será la siguiente:

I Planta cuatro metros (4,00 m).
II Plantas siete metros (7,00 m).
III Plantas diez metros (10,00 m).

- 19.3 La medición de la altura edificable se efectuará en el plano de fachada, desde la cara inferior del último forjado de cubierta, o vuelo de alero, hasta la rasante oficial de la alineación en un punto de referencia, que se determina en función del desnivel entre los extremos de la fachada como sigue

- a) Desnivel igual o menor de un (1,0) metro. La referencia corresponde al centro geométrico de la fachada.
- b) Desnivel mayor de un (1,0) metro e igual o menor de uno y medio (1,5) metros. La referencia se establece a medio (0,5) metro por debajo de la cota más alta.
- c) Desnivel superior a uno y medio (1,5) metros. La fachada se dividirá en tramos, de forma que se cumpla independientemente en ellos alguna de las reglas precedentes.



CAPITULO II. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD

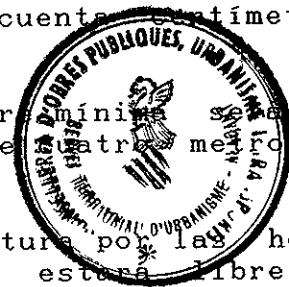
SECCION 1ª. VIVIENDA Y ALOJAMIENTO RESIDENCIAL

Art. 20. Normativa de aplicación

Será de aplicación el contenido de los artículos siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sobre Viviendas de Protección Oficial que se halle vigente en la fecha de aplicación de estas Ordenanzas y, en particular, de la orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las "condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas" (BOE de 1 de marzo 1944) y las disposiciones complementarias de la misma; salvo soluciones debidamente justificadas.

Art. 21. Composición y diseño

- 21.1 El diseño de las viviendas se realizará teniendo en cuenta los diferentes factores de las familias o personas que las van a habitar.
- 21.2 Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo, habiendo de tenerse en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.
- 21.3 Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno se utilice como paso a otro pieza de la vivienda. En el supuesto de que haya en las viviendas más de un cuarto de aseo o baño, uno de ellos, como mínimo cumplirá la disposición anterior; pudiendo tener los restantes acceso a través de los dormitorios.
- 21.4 La altura libre mínima entre plantas de uso de viviendas será de dos metros, cincuenta centímetros (2,50 m).
- En las plantas bajas la altura libre mínima será de tres metros (3,0 m) y la máxima de cuatro metros y veinticinco centímetros (4,25 m)
- 21.5 El área barrida en sentido de apertura por las hojas de puertas, ventanas y armarios estará libre de obstáculos, y no se dificultarán el paso y la circulación. La altura mínima de las puertas será de



dos metros (2,00 m). El ancho de las hojas, según su situación será el siguiente:

- Acceso a la vivienda	0,825 m
- Piezas interiores	0,725 m
- Cuartos de acceso y galería	0,625 m

21.6 Dimensiones mínimas de las habitaciones.

- Cocina-comedor (agrupados)	18 m2
- Cuarto de estar	16 m2
- Cocina independiente.....	5 m2
- Dormitorio de una cama (sin armario)...	6 m2
- Dormitorio doble (sin armario)	10 m2
- Cuarto de aseo o baño	2,5 m2

Art. 22. Iluminación y ventilación

22.1 Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan al menos una de sus estancias con hueco de apertura a fachada.

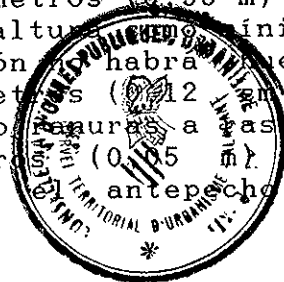
22.2 No se permiten viviendas en sótano.

22.3 La superficie de iluminación será como mínimo de un diez por ciento (10%) de la superficie en planta de la pieza a iluminar.

22.4 Las ventanas tendrán un ancho mínimo de cuarenta y cinco centímetros (0,45 m), sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en la Norma Básica de la Edificación sobre "condiciones de protección contra incendios" (CPI-82).

22.5 Como mínimo se dispondrá de un hueco practicable al exterior de dos metro cuadrados (2,00 m2) y una anchura mínima de un metro (1,00 m) para la entrada y salida de muebles.

22.6 Las ventanas y huecos estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco centímetros (0,95 m) o barandilla de un metro (1,00 m) de altura como mínimo. Por debajo de la altura de protección habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros (0,12 m), para evitar el paso de un niño, o aberturas a ras de suelo mayores de cinco centímetros (0,05 m), ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.



Art. 23. Aislamiento e impermeabilidad

- 23.1 Los cerramientos se realizarán con cámara de aire ventilada exclusivamente al exterior, sin juntas o con juntas que no transmitan la humedad, y contarán con el aislamiento térmico suficiente de acuerdo con la Norma Básica de la Edificación sobre "condicioens térmicas de los edificios" (CT-79).
- 23.2. El piso o suelo de las plantas bajas que se destinen a vivienda deberán aislarse del terreno mediante un forjado perfectamente impermeable que lo proteja de las humedades del terreno o, alternativamente, quedará como mínimo a sesenta centímetros (0,60 m) sobre el nivel del terreno formando una cámara ventilada al exterior.
- 23.3 Los revestimientos exteriores serán estancos; para ello se dispondrán de soluciones constructivas a base de materiales no absorbentes o revocos hidrófugos.
- 23.4 Las pendientes de la cubierta estarán en función del material empleado para la cubrición según las condiciones climatológicas de la zona. En ningún caso se superarán los treinta grados de pendiente, debiendo quedar garantizadas la evacuación y la estanqueidad, aunque se propongan soluciones constructivas tradicionales.

Art. 24. Instalación de fontanería

- 24.1 Toda vivienda dispondrá de una conducción de agua fría y otra de agua caliente. En su instalación quedará asegurado un caudal de agua fría y caliente de un decílitro, por segundo (0,10 l/seg) y por grifo.
- 24.2 Se instalarán grupos de presión a partir de la cota garantizada por el Organismo responsable de la distribución de agua potable. La instalación cumplirá las Normas Básicas para las Instalaciones de Suministro de Agua.

Art. 25. Evacuación de residuales

- 25.1 La red de evacuación de cada edificio contará con los siguientes elementos:
- Un desagüe con cierre hidráulico registrable para cada aparato o bote sifónico común para un grupo de ellos, si se trata de lavabos, bidés, bañeras y duchas.



- Una red horizontal de acometida a las bajantes, con pendiente mayor o igual que 1.50 por mil.
- Desagüe de los inodoros a las bajantes, directamente o mediante un manguetón de acometida de longitud menor o igual que un metro (1,00 m)
- Un diámetro de bajante por baño de vivienda, de ocho milímetros (0,008 m) como mínimo.

25.2 El vertido de las aguas residuales se efectuará a la red de alcantarillado, de manera obligatoria.

Art. 26. Evacuación de pluviales

- 26.1 La totalidad de las aguas pluviales que recoja la cubierta, cualquiera que fuere su solución constructiva, deberá canalizarse y evacuarse a la red de alcantarillado.
- 26.2 Queda terminantemente prohibido el vertido directo sobre la acera o calzada.

Art. 27. Electrificación

Para el suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones vigentes para su aplicación.

Art. 28. Ascensores y montacargas

- 28.1 Deberán instalarse ascensores en todos los edificios con altura superior a cuatro plantas o cuando el piso de la última planta vividera esté situado por encima de los once metros (11 m) de altura.
- 28.2 Los ascensores, montacargas o elevadores deberán reunir las siguientes condiciones:
- a) Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica sobre Condiciones Acústicas y otras normativas específicas, sin que las guías de la cabina del ascensor se apoyen o afiancen en la pared medianera.
 - b) La instalación de ascensores, montacargas y similares se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Aparatos Elevadores vigente.
 - c) La entrada al ascensor desde el portal de acceso no estará a una cota superior a un metro, cincuenta



centímetros (1,50 m) de la rasante. Cuando no se superen tres peldaños será necesaria la colocación de una rampa.

Art. 29. Instalaciones especiales

Cada vivienda dispondrá de una toma de antena para televisión y recepción de radio en modulación de frecuencia.

Art. 30. Elementos técnicos de las instalaciones

- 30.1 La centralización de contadores y maquinaria de las instalaciones al servicio del edificio, y los recintos propios de las mismas, se ajustarán a la normativa específica que les regula.
- 30.2 Los elementos técnicos que por su propia naturaleza deban situarse en la cubierta del edificio se ajustarán a las determinaciones establecidas en las Ordenanzas y en todo caso estarán comprendidas dentro del plano ideal de cuarenta y cinco grados (45°) que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano horizontal situado a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre el plano del último forjado.

Art. 31. Escaleras comunes

- 31.1 La longitud de los peldaños de escalera común será de noventa centímetros (0,90 m); el ancho mínimo de huellas sin contar tabica, será de veintisiete centímetros (0,27 m) y la tabica o contrahuella máxima de diecinueve centímetros (0,19 m).
- 31.2 Donde existan puertas de acceso a viviendas, o locales accesibles, la dimensión mínima del rellano será de un metro y veinte centímetros (1,20 m).
- 31.3 Quedan prohibidos los escalones compuestos, tabanico y los rellanos partidos, que sólo podrán construirse en las siguientes situaciones:
- a) Tramos de acceso a cubierta y de máquinas en edificios colectivos.
 - b) Escaleras interiores de las viviendas* cuyo uso sea exclusivo del usuario.
- 31.4 Las escaleras comunes deberán recibir luz y



ventilación directa de la calle o patio interior con hueco de superficie mínima de un seis por cien (6%) de la superficie en planta de la caja de escalera por cada rellano.

31.5 Cuando el edificio no tenga más de tres plantas de edificación podrán recibir luz y ventilación:

- a) De lucernarios cenitales con superficie superior al treinta por cien (30%) de la superficie en planta de la caja de escalera y practicable en un cincuenta por cien (50%) de su propia superficie, o bien,
- b) Por huecos abiertos en los cierres del casetón de escalera de superficie superior al quince por cien (15%) de la superficie en planta de la caja de escalera, y con un ojo de escalera en el que pueda inscribirse una circunferencia de ochenta centímetros (0,80 m) de diámetro.
- c) En cualquier caso, únicamente podrá haber dos plantas edificadas de escalera sin ventilación directa al exterior.

Art. 32. Barandillas y protecciones

En cualquier situación en que se encuentren las barandillas serán de un metro (1,00 m) de altura. Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros (0,12 m).

Art. 33. Barreras arquitectónicas

Se adoptarán soluciones de diseño tendientes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el acceso de los disminuidos físicos de conformidad con la legislación vigente.

SECCION 2ª. USOS COLECTIVOS Y TERCIARIOS

Art. 34. Normativa de Aplicación

Los edificios, locales y recintos destinados a usos colectivos y terciarios se someterán a la normativa vigente sobre la materia.

Para lo no previsto se aplicarán las condiciones de los usos residenciales que establecen estas Ordenanzas.



SECCION 3ª. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y ALMACENAMIENTO

Art. 35. Normativa de aplicación

- 35.1 Los edificios, locales y recintos que se destinen a actividades productivas y almacenamiento se ajustarán a la normativa vigente sobre la materia, siendo en general el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, y las Normas Básicas de Protección de Incendios y Aislamiento Acústico; así como sus respectivas disposiciones complementarias, estatales y autonómicas.

En particular deberá considerarse la Instrucción 1/83, de la Consellería de Gobernación, por la que se dictan normas para la aplicación del Reglamento de Actividades Clasificadas.

- 35.2 Para lo no previsto se aplicarán las condiciones de los usos residenciales que establecen estas Ordenanzas.

CAPITULO III. CONDICIONES DE ESTETICA Y ADECUACION

Art. 36. Criterio fundamental

Como regla fundamental se establece el criterio de adecuación de los edificios al entorno ambiental en que se situen, de conformidad con los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98.2 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 37. Condiciones generales

- 37.1 No podrá edificarse con elevación superior a tres plantas, con la salvedad que se regula a continuación.
- 37.2 En las manzanas consolidadas por edificación en más de dos terceras partes de su superficie neta, podrá edificarse hasta la altura media de los edificios ya contruidos, según la definición del concepto que se establece en el Título I (art. 8) de estas Ordenanzas; siempre que las determinaciones específicas del planeamiento no dispongan de limitaciones más restrictivas.
- 37.3 El resto de las condiciones estéticas se regirán por lo estipulado en estas Ordenanzas para los edificios.



Art. 38. Conservación del parcelario

- 38.1 En general, deberá mantenerse la parcelación existente en cada una de las zonas en que se divide la superficie del Suelo Urbano delimitado.
- 38.2 En el núcleo principal de la población, que corresponde a la Zona Intensiva, sólo se permitirán modificaciones del parcelario existente con las siguientes condiciones:

a) División de parcelas

- Por desdoblamiento de profundidad, en aquellas parcelas que tengan excesiva profundidad y duplicidad de fachadas.
- Por excesiva longitud de fachada, en función de una determinada "fachada tipo", representativa de la tipología dominante.

b) Reparcelación

La definición de las parcelas que resulten de la reparcelación estará a los mismos requisitos anteriores.

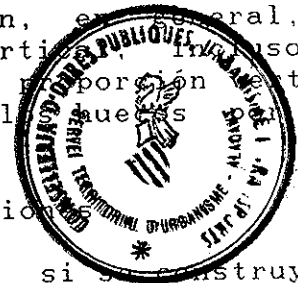
Art. 39. Composición de fachadas

- 39.1 En las áreas de Edificación Intensiva del núcleo antiguo deberán mantenerse, en general, las características tipológicas de la edificación existente especialmente en los supuestos de sustitución de edificios de las áreas y manzanas consolidadas según el criterio legal.

- 39.2 Los huecos de fachada mantendrán, en general, un orden y modulación de dominante vertical, incluso en la planta baja, y a tal efecto la proporción mínima será de 3/2 encolumnando los huecos en sus ejes respectivos.

Se admitirán las siguientes excepciones:

- Los huecos de la tercera planta, si se construyera, que podrán ser apaisados.
- Las de dimensión máxima de sesenta centímetros (0,60 m), que podrán ser cuadrados.



Todos los huecos acusarán al exterior el espesor del cerramiento, retranqueando las carpinterías al menos 20 cms.

- 39.3 Las fachadas de plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidad.
- 39.4 Toda reforma de fachada queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto.

Art. 40. Voladizos de fachada

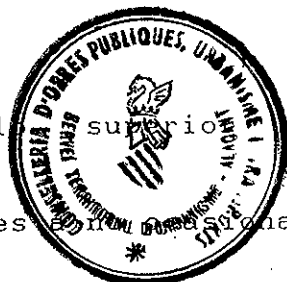
- 40.1 Unicamente se autorizan los balcones con antepechos de cerrajería calada en toda su altura, siendo el espesor máximo del forjado visible desde la vía pública de ocho centímetros (0,08 m).
- 40.2 Cumplirán además, las siguientes condiciones:
- a) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros sesenta centímetros (3,60 m).
 - b) El vuelo máximo no superará conjuntamente los siguientes valores:
 - Cuarenta centímetros (0,40 m).
 - La anchura de la acera donde se proyecta, descontando quince centímetros (0,15 m).
 - c) El borde del vuelo será perpendicular a la fachada, debiendo separarse sesenta centímetros del eje de la medianera según el Código Civil (servidumbre lateral).
- 40.3 El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, e incluso prohibirlos, cuando se presuma que puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

Art. 41. Salientes de fachada

En ningún caso excederán un vuelo superior a veinticinco centímetros (0,25 m).

Quedan condicionados en sus dimensiones para no ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

Art. 42. Cubiertas y elementos superpuestos



- 42.1 Las cubiertas se ejecutarán generalmente con tejado inclinado de teja curva, admitiéndose elementos auxiliares siempre que quede garantizada la integración con el entorno.

Se exceptúa de esta regla la edificación de carácter industrial, dentro de las zonas expresamente determinadas para ella.

- 42.2 En su caso, los remates de escalera, salas de máquinas de ascensor y resto de instalaciones técnicas que requieran situarse en la cubierta para su normal funcionamiento no sobrepasarán los tres metros setenta y cinco centímetros (3,75 m) por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de cuarenta y cinco grados (45°) que pasa por la línea de intersección de plano vertical que enrasa los máximos vuelos de la fachada con el forjado superior de la última planta, con inclusión de un alero de cuarenta y cinco centímetros (0,45 m).

Art. 43. Materiales y colores

- 43.1 El acabado de la fachada no ofrecerá discontinuidades de aparejo o revestimiento como resultado de distintos tratamientos de textura o apariencia. Tampoco se permitirán delimitaciones de fachada distintas a los límites físicos de la propiedad del inmueble.
- 43.2 El macizo incorporará los huecos pertinentes sin preparación de jambas ni dinteles, de forma que conceptualmente se recortarán en el propio macizo, sin otros resaltos.
- 43.3 El color de la fachada será uniforme para todo el macizo de la misma, aunque puede admitirse la diferenciación de los zócalos y del propio espesor del de cerramiento, o "intrados", en las jambas o alfeizares y dinteles de los huecos.
- 43.4 Quedan expresamente prohibidos los elementos metálicos de aluminio, todo tipo de aplacado o alisado, y las persianas de cualquier material en cualquier planta, incluida la baja, con excepción de las adicionales persianas enrollables "de cordón".



Art. 44. Viario y pavimentaciones

- 44.1 No será necesario producir una distinción convencional (mediante encintado y diferencia de nivel) entre acera

y calzada, en el casco urbano; aconsejándose la adopción de secciones transversales cóncavas con drenaje central para las calles de anchura inferior a siete (7) metros.

44.2 Se dispensa la exigencia de asfaltado como sistema de tratamiento para calles de nueva factura o en renovación, aceptándose las ventajas propias del hormigonado en el tratamiento horizontal de las calles urbanas.

44.3 Es recomendable que las calles que hubieran sido asfaltadas sobre adoquinados o empedrados, pudieran recuperar su aspecto primitivo.



TITULO III. CONDICIONES ESPECIFICAS DE ZONIFICACION

CAPITULO I. RESIDENCIAL INTENSIVA (MANZANA DENSA)

Art. 45. Ambito y características

- 45.1. Corresponde al área de Suelo Urbano expresamente señalada con denominación de MANZANA DENSA en el Plano de Delimitación (nº 7).
- 45.2. Se definen características de edificación intensiva, de uso residencial preferente, correspondiente al núcleo más antiguo de la población.

Art. 46. Alineaciones y rasantes

- 46.1 Se mantienen esencialmente las alineaciones existentes, con las salvedades que se definen en el Plano de Delimitación.
- 46.2 Tendrán igual carácter las determinaciones que establezcan los correspondientes Proyectos de Urbanización de viales, Estudios de Detalle y otras definiciones complementarias de trazado, a partir de su vigencia efectiva.

Art. 47. Frente y Profundidad

Se establece un módulo de "fachada tipo" de ocho metros (8,0 m.), con tolerancia de 3%, a los efectos previstos en el Capítulo III del Título II (art. 38.2) de estas Ordenanzas.

Se limita la profundidad edificable de la parcela hasta dieciseis metros (16 m) en las plantas superiores a la planta baja.

Art. 48. Plantas de elevación

- 48.1 El número de plantas de elevación para cada manzana se determina expresamente en el Plano de Delimitación mediante cifras romanas.
- 48.2 La máxima elevación autorizada se limita a tres (3) plantas totales sobre la rasante oficial, según la legislación vigente (arts. 74, L.S. y 99.1, R. Pto.).



No se admitirán excepciones a la condición anterior.

Art. 49. Altura edificable

49.1 La medición de esta cota se efectuará según las reglas contenidas en el Título II (art. 19) de estas Ordenanzas.

49.2 Se admitirán soluciones de "acoplamiento" de altura edificable, para las distintas situaciones de fachada de un solar, con las fórmulas siguientes

a) La referencia de la rasante se determinará como si se tratase de frentes de fachada independiente, según las reglas generales, en cualquiera de los supuestos.

b) Solares situados en esquina o chaflán. Si la altura edificable asignada a los viales fuera distinta, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima igual al doble del ancho del vial en el tramo de fachada de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia del acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de veinte metros (20,00 m).

c) Solares con fachadas discontinuas, o a calles opuestas. Si la altura asignada a los viales fuera distinta, cada una tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones, si las hubiere.

49.3 Sobre la altura edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones, remates de escaleras, palomares y trasteros.

Art. 50. Tratamiento de medianerías

50.1 Cuando como consecuencia de diferencias de alturas, retranqueos, u otro causa, pueda verse la medianera al descubierto, deberán cumplir las condiciones de la sección segunda de este capítulo u optativamente retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

50.2 Si la medianera que resultase de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada,



sólo podrán edificarse los solares cuando el formado por la medianera con la normal al fren parcela en el punto de su intersección sea infe veinticinco grados sexagesimales (25°).

- 50.3. En los demás casos, para poder edificar de regularse los solares para que cumplan la cond indicada. Los casos especiales, o que den lug linderos de parcela curvos o quebrados o parcela ángulo, se resolverán aplicando los criterios téc inspirados en las reglas que se contienen en artículo.

CAPITULO II. RESIDENCIAL EXTENSIVA

Art. 51. Ambito y características

- 51.1. Corresponde al área de Suelo Urbano que se señala expresamente en el Plano de Delimitación (nº 7).
- 51.2. Se definen características de Edificación Extensiva, aislada pareada o agrupada de uso residencial permanente o estacional ("segunda vivienda"), correspondientes a un núcleo de expansión.

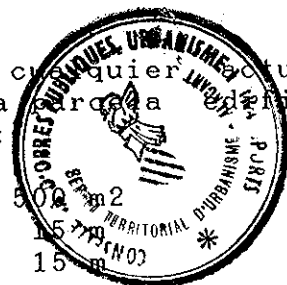
Art. 52. Alineaciones y rasantes

Son aquellas que se definen en el Plano de Delimitación, con las correcciones de ajuste que, en su caso, puedan establecer los correspondientes Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle o cualquier otro instrumento legítimo a partir de su vigencia efectiva.

Art. 53. Parcela edificable

- 53.1 Se mantiene la parcelación existente en la fecha de aprobación de este documento.
- 53.2 A partir de su vigencia efectiva cualquier situación urbanística deberá considerar una parcela edificable adaptada a los siguientes mínimos:

- Superficie neta
- Círculo inscrito
- Frente de parcela



Art. 54. Ocupación de parcela

- 54.1 La máxima ocupación de parcela autorizada es de

treinta por cien (30%), con referencia a su superficie neta.

54.2 Los sótanos procedentes del desmonte o excavación del terreno se considerarán como superficie construida a efectos de ocupación, cualquiera que sea su destino.

54.3 No se computarán a efectos de ocupación las excavaciones efectuadas para solucionar la iluminación de los semisótanos según la fórmula de "patio inglés", pero si se considerará para el cómputo de elevación y altura si llegasen a transformarse en planta baja.

Art. 55. Retranqueos a linderos

55.1 La separación a los linderos se efectuará como sigue, en función de la altura de edificación H en metros (H m.).

- Alineación oficial.....cinco metros (5 m)
- Resto de lindero.....0,5 H m, o tres metros (3 m)
- Piscinas y aljibes.....dos metros (2 m)

55.2 Las viviendas pareadas y agrupadas se tratarán como una sola unidad constructiva, a efectos de retranqueo, debiendo proyectarse y construirse al mismo tiempo.

55.3 En su caso, la eliminación de retranqueos para adosar una edificación a otra existente deberá someterse a convenio privado con garantía registral, considerándose como una ampliación de la primera a efectos de composición estética y tramitación del expediente.

Art. 56. Edificabilidad neta

Se establece un índice superficial de aprovechamiento de un cuarto de metro cuadrado de superficie construida de edificación por metro cuadrado de solar (0,25 m²/m²).

Los parámetros parciales de elevación y altura edificada se ajustarán a las condiciones del articulado que sigue.

Art. 57. Plantas de elevación

57.1 La máxima elevación autorizada se limitará a dos plantas totales sobre el terreno, con las excepciones que a continuación se establecen.



57.2 En los terrenos desnivelados, el cómputo de la elevación se efectuará por piezas o locales de vivienda independientes, con referencia al terreno en que se proyectan, admitiéndose tolerancias del 15% .

57.3 Fuera de las reglas anteriores se admitirá una tercera planta vividera, cubriendo parcialmente la planta segunda hasta un veinte por ciento (20%) de su superficie construida respectiva.

No obstante, la altura total resultante se tendrá en cuenta para el cálculo de los retranqueos perimetrales, en los laterales que corresponda.

Art. 58. Altura Edificable

58.1 La medición de esta cota se efectuará según las reglas contenidas en el Título II (art. 19), de estas Ordenanzas.

58.2 En los terrenos desnivelados se tendrán en cuenta las modalidades de medición por piezas independientes que señalan los criterios del artículo anterior.

58.3 Los sótanos cuya altura libre exceda de un metro (1,0 m.) sobre el nivel del terreno original serán considerados como planta baja computable, a excepción de los garajes subterráneos.

Art. 59. Edificaciones auxiliares

Se admitirá la construcción de edificaciones auxiliares con destino a garaje privado, vestuarios de piscina, trasteros de jardín, cenadores y barbacoas, etc. hasta un seis por ciento (6%) de la superficie de la parcela.

En ningún caso superarán la altura contruida de una planta de vivienda.

CAPITULO III. ELEMENTOS PUNTUALES

Art. 60. Ambito y características

60.1 Constituyen elementos puntuales de la zona urbana, expresamente señalados en el Plano de Delimitación.

60.2 Sus características responden al concepto general de "Edificación No Tipificada" definido en estas Ordenanzas (Art. 15.d), dentro del cual se integran:



- a) Los edificios definidos como equipamientos y servicios, que en algún caso tienen interés protegible.
- b) Los siguientes elementos de carácter protegible que se catalogan:
- Iglesia parroquial San Vicente Ferrer
 - Torre y palacio

Art. 61 Condiciones de protección

En los edificios catalogados a proteger se podrán ejecutar exclusivamente los siguientes tipos de obras: restauración, consolidación, reestructuración, y las de demolición necesarias para alcanzar dichos objetivos.

No se admitirán otras obras que desvirtúen o modifiquen las características formales del edificio, ni se permitirá su demolición.



TITULO IV. INTERVENCION DE LAS FACULTADES DE DOMINIO

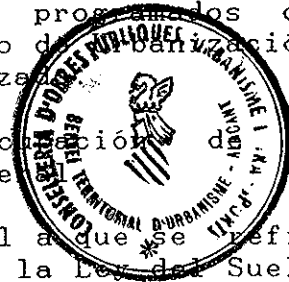
CAPITULO I. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

SECCION 1ª. REGIMEN GENERAL

Art. 62. Actividades sujetas a licencia

Conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística, estarán sujetos a previa Licencia Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de nueva planta de edificaciones e instalaciones de todas clases.
- b) Obras de ampliación de edificios e instalaciones todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el art. 58 de la Ley del Suelo.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones urbanísticas.
- i) Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- j) La primera autorización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.



- l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- n) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruína inminente.
- ñ) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- o) El corte de los árboles integrado en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Y, en general, los demás actos que señalen los instrumentos de ordenación.

Art. 63. Competencia

Las licencias serán concedidas por el Alcalde, quien podrá delegar dicha atribución de acuerdo con la normativa de aplicación.

Art. 64. Plazos

64.1 Las licencias determinarán el plazo en que se debe comenzar a ejecutarse las obras o a ejercerse la actividad y el plazo máximo para la conclusión de las obras. Dichos plazos no serán superiores a los siguientes:

- a) Comienzo de obras: un año desde la concesión de la licencia.
- b) Comienzo de la actividad: un año desde la concesión de la licencia de apertura sino hay obras previstas; obras de ningún tipo para el ejercicio de la actividad; e idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fueran necesarias, siempre que estas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.
- c) Finalización de las obras: dos años desde la obtención de la licencia.



- 64.2 En todo caso, a solicitud, del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia prevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración municipal con anterioridad al vecimiento del término establecido en la licencia.

Art.65. Obligaciones

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Ordenanzas, las siguientes obligaciones:

- a) Abandonar las tasas municipales correspondientes con arreglo a lo establecido en la Ordenanza Fiscal.
- b) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- c) Construir o reponer la acera frontera a la finca, en su caso.
- d) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como acera, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, marquisinas, barandas, escaleras imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

Art. 66. Caducidad

- a) Las licencias caducarán en cualquiera de los supuestos siguientes:
 - a. 1 Al año de su concesión, si dentro de ese tiempo no se empezaran a ejercer las actividades autorizadas o se iniciaran las obras que la misma autoriza.
 - a.2 Una vez iniciadas las obras autorizadas, si se interrumpiesen por causa imputable al titular, caducará la licencia durante un plazo de seis meses.
 - a.3 Si no terminasen las obras dentro del plazo autorizado o de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento.



- b) La declaración de caducidad implicará el cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades o la ejecución de las obras objeto de la licencia.

Art. 67. Obras de Nueva Planta

Se consideran obras de nueva planta aquellas que tienen por objeto la modificación del volumen de la edificación existente.

Art. 68. Obras de ampliación

Se consideran obras de ampliación aquellas que tienen por objeto la modificación del volumen de la edificación existente.

Art. 69. Obras de reforma

Se consideran obras de reforma las siguientes:

- a) Las que afecten a la estructura del inmueble, tales como: modificación de cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjado, modificación de cubiertas, modificación de fachadas, distribución interior de viviendas, colocación de marquesinas y otras análogas.
- b) Las obras que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura, pero por su entidad sean equiparables a una obra de nueva planta.
- c) Las obras que se refieren a locales o recintos sujetos al Reglamento de Policía de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.

Art. 70. Obras menores

Se consideran obras menores todas aquellas que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura y no se encuentren comprendidas en los puntos b) y c) del artículo anterior. Tales como: piezas de saneamiento, alicatados, reparación de pavimentos, superposición de pavimento ligero, cambio de puertas o ventanas o colocación de otras nuevas sin afectar a vía pública, cambio de puertas o ventanas en fachada a vía pública sin modificación de hueco y con la misma tonalidad, enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, revoco y pintura de



fachada, impermeabilización o pequeña reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcela, etc.

Art. 71. Solicitud de licencia, en general

- 71.1 La solicitud de licencia se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.
- 71.2 Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.
- 71.3 A la solicitud se acompañará, en su caso, el recibo acreditativo de haber efectuado el ingreso previo que corresponda según las Ordenanzas Fiscales municipales.
- 71.4 Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establecen en las presentes Ordenanzas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica de aplicación.

Art. 72. Requisitos o documentación incompleta

Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Art. 73. Solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

La instancia deberá estar firmada por el técnico autor de proyecto.

Además del correspondiente proyecto (trámite de expediente), firmado por técnico competente, visto por el correspondiente Colegio, se acompañará la siguiente documentación:

- a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de edificios destinados a establecimientos de características tales que la exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.
- b) Fotocopia de la cédula de calificación provisional, si se trata de viviendas de protección oficial o



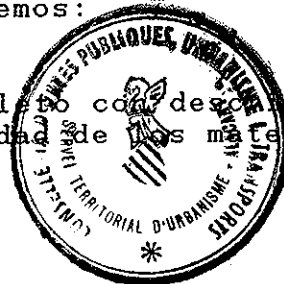
rehabilitación (deberá exhibirse el original para su cotejo).

- c) Fotocopia de documento acreditativo de la obtención de bonificaciones en la tasa de licencia, en su caso, según lo previsto en las Ordenanzas Fiscales (deberá exhibirse el original para su cotejo).
- d) Hoja de nombramiento de Técnico Superior de Grado Medio, cuando se requiera debidamente visada por el Colegio correspondiente.
- e) Ficha urbanística suscrita por el técnico autor del proyecto y el promotor y debidamente visada.
- f) Hojas de datos estadísticos cuando proceda.
- g) Autorización del organismo competente, cuando la edificación se sitúe en zona de servidumbre o afección de las vías de comunicación según lo dispuesto en la normativa de aplicación.
- h) Fotocopia del último recibo de la licencia fiscal del industrial constructor, y certificación de estar al corriente del pago de las cuotas de la Seguridad Social.
- i) Si la parcela no reuniese la calificación de solar, se dará cumplimiento a lo establecido en las presentes Normas para dicho caso.

Art.74. Solicitud de licencia de obras menores

74.1 En las solicitudes de licencia de obras menores la instancia de solicitud deberá estar firmada por el contratista de la obra y en ella se especificarán claramente los siguientes extremos:

- a) Estado de mediciones completo con descripción de las características y calidad de los materiales a emplear.
- b) Descripción de la obra.
- c) Uso o destino previsto.
- d) Presupuesto total estimado.
- e) Emplazamiento de la obra, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho



núcleo (en caso necesario se adjuntará croquis de emplazamiento).

Además se acompañará la siguiente documentación:

- a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de habilitación de locales destinados a establecimiento de características que la exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.
- b) Autorización del organismo competente, cuando la edificación se sitúa en zona de servidumbre o afección de las vías de comunicación, según lo dispuesto en la normativa de aplicación.
- c) Fotocopia del último recibo de la licencia fiscal del industrial constructor.

74.2 Si la obra afecta a fachada a vía pública se requerirá además croquis de estado actual y obra proyectada.

74.3 Si la obra supone superposición de un pavimento sobre otro existente sobre forjados, se acompañará certificado suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional que garantice la seguridad y estabilidad de la estructura existente y su capacidad para asumir el peso propio del nuevo pavimento.

74.4 Si se trata de vallado de parcelas o solares se adjuntará además:

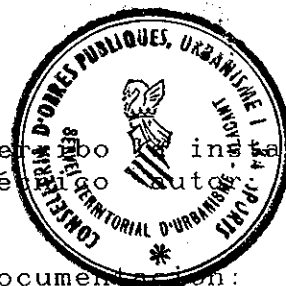
- a) Plano de emplazamiento.
- b) Fotocopia de la escritura de Propiedad (deberá exhibirse el original para su cotejo).
- c) Croquis acotado de las características del vallado.

74.5 Solicitud de licencia de derribo.

En las solicitudes de licencia de derribo instancia deberá estar firmada por el técnico autor del proyecto.

Además se acompañará la siguiente documentación:

- a) Tres ejemplares del Proyecto Técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo Público competente.



El Proyecto Técnico incluirá fotografías de las fachadas y de los detalles más significativas del edificio.

- b) Autorización del Organismo competente cuando la edificación se sitúe en zona de servidumbre o afección de las vías de comunicación, según lo dispuesto en la normativa de aplicación.
- c) Fotocopia del último recibo de la licencia fiscal del industrial constructor y certificación de estar al corriente en el pago de las cuotas de la Seguridad Social.

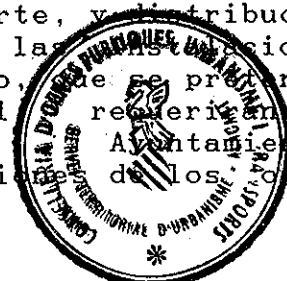
74.6 Solicitud de licencia de primera ocupación.

A la solicitud de licencia para la primera ocupación de los edificios destinados a vivienda se acompañará

- a) Fotocopia de licencia de obras.
- b) Certificado final de la Dirección de la Obra, suscrito por los Técnicos competentes que hayan asumido y visado por los correspondientes Colegios Profesionales.
- c) Un ejemplar de Proyecto Técnico modificado, en su caso, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, u Oficina Técnica de supervisión del Organismo Público competente.
- d) Documentación acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores.

Art. 75. Solicitud de licencia de instalaciones

- 75.1 El establecimiento o ampliación de instalaciones de generación, transformación, transporte, y distribución de energía eléctrica, así como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo, que se pretendan realizar en el término municipal, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de los otros organismos competentes.



- 75.2 La licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañará proyecto técnico por duplicado suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional, que deberá contener:

- a) Memoria, en la que se consignen las especificaciones siguientes:

Ubicación de la instalación, aún cuando se trate de líneas de transporte o distribución de energía eléctrica, o de línea telefónica, origen, recorrido y fin de la misma, en correspondencia con los planos.

Objeto y fin de la instalación.

Características principales de la misma.

- b) Planos, describiendo la instalación a escala adecuada.
- c) Presupuesto.

75.3 En zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo los casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

Art. 76. Solicitud de licencia de apertura de actividades clasificadas, y de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Las solicitudes de de licencia de apertura de establecimientos afectados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o en su caso, por el Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas se ajustarán a lo establecido en dichas normativas de carácter estatal, así como en la legislación autonómica que las desarrolle.

Art. 77. Solicitud de licencia de apertura.

77.1 En las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos no incluidos en el artículo anterior, se especificarán claramente los siguientes extremos:

- a) Uso o destino previsto para el establecimiento.
- b) Emplazamiento del mismo indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo.



77.2 Además se acompañará la siguiente documentación:

- a) Memoria explicativa del uso al que se pretende dedicar el local o recinto, indicando la potencia de los motores a instalar, en su caso.
- b) Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa de aplicación para la actividad de que se trate.
- c) Plano a escala o croquis acotado del local o recinto, indicando la superficie del mismo y el emplazamiento de los dispositivos de seguridad contra incendios instalados.
- d) En casos justificativos el Ayuntamiento podrá solicitar informe técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, expresivo de que la actividad propuesta no se encuentra incluida entre las calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

Art. 78. Proyecto básico y proyecto de ejecución

Las licencias de obras podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente y el correspondiente proyecto de ejecución.

Art. 79. Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra

Con la licencia que se expida se entregará al peticionario uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el Secretario Municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante la ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

SECCION 2ª. LICENCIAS CONDICIONADAS AL DEBER DE URBANIZAR

Art. 80. Licencias en suelo urbano sin consideración de solar.

- 80.1 En terreno de suelo urbano que no tenga la consideración de solar por carecer de alguno de los servicios urbanísticos necesarios, la concesión de



licencias se atenderá a lo establecido en la normativa urbanística siguiente:

80.2 Si los terrenos no están incluidos en polígonos o unidades de actuación, además de la documentación anteriormente citada, el solicitante deberá presentar la siguiente (art. 40, Reglamento de Gestión Urbanística):

- a) Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas, de acuerdo con las características mínimas establecidas por el Ayuntamiento, que alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, según lo establecido en la normativa urbanística, hasta el punto de enlace con las redes en funcionamiento.
- b) Justificación de la titularidad pública del vial o viales de acceso o de la cesión efectuada, en su caso.
- c) Compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en la cesión del derecho de propiedad y uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Carta de Pago justificativa de haber efectuado el ingreso de fianza como garantía de la ejecución de las obras de urbanización. La cuantía de fianza se determinará con carácter previo a la solicitud de licencia por el Ayuntamiento y debe permitir la ejecución subsidiaria de urbanización por este último, en caso de incumplimiento del compromiso de urbanización simultánea por el solicitante.

80.3 Si los terrenos están incluidos en polígonos o unidades de actuación no se otorgarán licencias hasta que concluyan las siguientes circunstancias (art. 41, Reglamento de Gestión Urbanística):

- a) Que haya ganado firmeza en vía de acuerdo aprobatorio del proyecto de parcelación o compensación.
- b) Que el Ayuntamiento considere previsible que, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar al finalizarse la edificación.



c) Que el peticionario se compromete expresamente a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

80.4 El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza constituida.

80.5 Las características mínimas que deben reunir los componentes de la urbanización y el baremo para el cálculo de la fianza, se establecerán anualmente para todo el municipio por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, previo informe técnico.

SECCION 3ª. AUTORIZACION DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES

Art. 81. Autorización de obras y usos provisionales

81.1 La concesión de licencias de carácter provisional queda condicionada a la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

Obtenida ésta, en su caso, el solicitante vendrá obligado a solicitar licencia "a precario" siguiendo el procedimiento general. La licencia quedará condicionada a la demolición de la obra efectuada o a la suspensión del uso autorizado, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento motivadamente, así como a la inscripción de este compromiso en el Registro de la Propiedad.

81.2 Para la tramitación de la autorización previa, el interesado deberá presentar por triplicado en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Instancia de solicitud en la que se harán constar los siguientes extremos:

Nombre y apellidos o denominación social del interesado (si actúa en representación deberá acompañar copia del poder y exhibir el original para su cotejo en el momento de presentación en el Registro).

Domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.



Emplazamiento y extensión de la finca a que se refiere la solicitud.

Descripción de las obras y/o usos que se pretenden con justificación, asimismo, de la provisionalidad de estos.

- b) Compromiso de inscripción en el Registro de la propiedad, de autorización al Ayuntamiento para proceder a la demolición de la obra efectuada o a la suspensión del uso autorizado, sin derecho a indemnización; cuando éste lo acordare por razones fundadas.
- c) Certificación de titularidad de la finca o fincas afectadas, expedida por el Registro de la Propiedad.
- d) Plano de relación con el núcleo urbano a escala 1:25000.
- e) Plano de situación a escala 1: 2000 referido a planos del Instituto Geográfico y Catastral.
- f) Plano de emplazamiento de la obra proyectada o del uso previsto a escala 1:500 ó 1:1000 acotando las dimensiones más relevantes y en todo caso la distancia a lindes y a otras edificaciones próximas que puedan existir.
- g) Declaración jurada de quedar enterado de que el arrendamiento y el derecho de superficie de los terreno o construcciones provisionales que se levanten en ellos, están excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los Proyectos de Urbanización.

- 81.3 Previo informe de los Servicios Municipales, Sr. Alcalde, quien podrá delegar tal atribución, emitirá informe que se unirá al expediente. La denegación motivada por el Ayuntamiento de la petición, constituirá un acto administrativo definitivo; en caso de informe favorable el expediente se envía a la Comisión Territorial de Urbanismo donde seguirá su tramitación hasta obtener la aprobación de la misma, en caso favorable.



SECCION 4ª. EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Art 82. Reglas de excepción para el trámite de licencia

82.1 El Suelo No Urbanizable estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico del artículo 86 de la Ley del Suelo, con las limitaciones de los artículos 85 y 96 de la misma y con los requisitos de los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión, así como las demás condiciones que, en su caso, impusieran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial con respecto al concepto de núcleo de población, superficie y forma de la parcela mínima, retranqueos y condiciones de uso y estéticas de las edificaciones.

82.2 En cualquier situación que se solicite la autorización deberá sujetarse a los criterios de los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento, estimados por la comisión territorial de Urbanismo.

Esta, si lo cree oportuno, podrá recabar informes de otros organismos, para la mejor motivación de sus acuerdos y poder apreciar, en su caso, si las construcciones se adaptan en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, armonizan con el paisaje y sus perspectivas o si en determinados lugares existen condiciones que permitan la posibilidad de formación de núcleos de población. En cualquier caso, la propia información contenida en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano constituirá la base fundamental en la que objetivar sus resoluciones.

82.3 El Ayuntamiento no podrá conceder licencia de edificación en ningún caso, si antes no hubiera recaído resolución positiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de forma expresa, constituyéndose como simple gestor del expediente previo de autorización.

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTIVIDADES

Art. 83. Obligación de abonar las tasas

Ninguna obra o actividad sujeta a licencia previa podrá iniciarse sin haber satisfecho su beneficiario las tasas o derecho correspondientes según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.



Art. 84. Vallado

- 84.1 El frente de la parcela, donde vayan a realizarse obras, se cerrará con una valla de material consistente y opaco, de una altura comprendida entre un metro ochenta centímetros y dos metros cincuenta centímetros (1,80 y 2,50 m) y de aspecto decoroso.
- 84.2 Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la vía pública en proporción al ancho de ésta, quedando garantizado, por lo general, el tránsito peatonal o rodado en las debidas condiciones de seguridad.

Cuando no pueda garantizarse este extemo la Corporación podrá autorizar el corte parcial o total de la vía pública estableciendo, en su caso, recorridos alternativos. El coste de esta intervención sera asumido por el titular de la licencia sin perjuicio de la tasa por ocupación de vía pública que, proceda con arreglo a lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

Art. 85. Andamios

- 85.1 Los andamios serán, como mínimo, de setenta y cinco (0,75m) de ancho, y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar.
- 85.2 La parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro (1,00 m), de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir, además la reglamentación de seguridad en el trabajo.

Art. 86. Depósito de materiales

Los materiales se prepararán y almacenarán dentro del recinto de la obra, salvo en caso de imposibilidad manifiesta que requerirán de autorización expresa y liquidación de tasas.

A tal fin, las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales, que no podrán almacenarse en espacios de uso público.



Art. 87. Producción de polvo

En la ejecución de las obras queda terminantemente prohibida la producción de polvo y otros molestias graves, en evitación de lo cual se adoptarán las medidas necesarias.

Art. 88. Finalización de las obras

Antes de las cuarenta o ocho horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, barreras y demás elementos similares.
- b) Construir o reponer el piso definitivo de las aceras, en su caso.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

Art. 89. Otras disposiciones

En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte la autoridad sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjás, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

Art. 90. Apertura de zanjás

La apertura y reposición de zanjás en la vía pública se ajustará a las condiciones siguientes:

- a) Las obras no podrán iniciarse en tanto no se hayan constituido por el peticionario fianza impresa por el Ayuntamiento como garantía de la correcta reposición, según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.
- b) Las obras se ejecutarán en el plazo señalado por el Ayuntamiento.
- c) Mientras permanezcan abiertas las zanjás, el peticionario deberá adoptar las necesarias medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes.



- d) La devolución de la fianza se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado y previo informe de los Servicios Municipales.
- e) Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja que no subsanara el obligado, será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la fianza depositada.

CAPITULO III. ORDENES DE EJECUCION

Art. 91. Ordenes de ejecución

91.1 Conforme a lo establecido en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo y 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en las debidas condiciones de:

- a) Seguridad
- b) Salubridad
- c) Ornato público

91.2 El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar o reponer dichas condiciones.

Art. 92. Plazos

92.1 A los efectos prevenidos en el párrafo 2 del artículo anterior, el Ayuntamiento concederá a los interesados un plazo razonable para la ejecución de las obras ordenadas.

92.2 En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, con imposición de multa en cuya resolución se requerirá al propietario de la ejecución de la orden con apercibimiento de ejecución subsidiaria prevista en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 93. Interés turístico o estético

93.1 El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.



93.2 Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, mientras no excedan del límite del deber de conservación que les corresponde.

93.3 En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá en la forma establecida en el apartado 2 del artículo anterior.

CAPITULO IV. EDIFICACIONES RUINOSAS

Art. 94. Normativa de aplicación

En esta materia se estará a lo dispuesto en los preceptos legales y reglamentarios siguientes:

Art. 183 de la Ley del Suelo: supuestos de ruina técnica, económica, urbanística e inminente.

Art. 18 a 25, Reglamento de Disciplina Urbanística: Tramitación del expediente.

Art. 26 a 28 Reglamento de Disciplina urbanística: ruina inminente y medidas preventivas.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA

Alcaldía

Son de aplicación para los proyectos de edificación y de instalaciones industriales las Normas Complementarias y Subsidiarias de los municipios de Castellón, aquellos aspectos que no hayan sido derogados por entre otras, las siguientes disposiciones:

a) Carreteras

Ley de Carreteras: Ley 25/1988 de 29 de julio (BOE 30 de julio).

b) Vías férreas

Ley de Ordenación de los Transportes: Ley 16/1987 de 30 de julio (BOE 31 de julio).

c) Costas, playas, cauces públicos, lagos y embalses:

Ley de Aguas: Ley 29/1985 de 2 de agosto (BOE 8 de





agosto).

d) Areas de protecció específica.

Ley de la Generalitat Valenciana de parajes naturales: Ley 5/1988 de 24 de junio (DOGV 2 de julio).

e) Protecciones de conjuntos Histórico-Artísticos o pintorescos.

Ley del Patrimonio Histórico-Artístico Español: Ley 16/1985 de 25 de junio (BOE 29 de junio).

SEGUNDA

Tendrán carácter indicativo las Normas de Urbanización contenidas en las Normas Complementarias y Subsidiarias Provinciales.

TERCERA

Igualmente son de aplicación para el suelo no urbanizable las Normas de Edificación contenidas en las Normas Complementarias y Subsidiarias Provinciales.

Alcolecha, Mayo de 1989

Aprobado Inicial en
acuerdo resolución
CTU. en-21.6.89