

TITULO I.-DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

DEL AMBITO, APLICACION Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1º .- Ambito territorial de las Normas Subsidiarias

- 1.- El objeto de estas Normas Subsidiarias es la Ordenación Urbanística del Término Municipal de BENIDOLEIG.
- 2.- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen un texto obligatorio ,que con los otros documentos exigidos por el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo, integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento del territorio al que se refiere el número 1 de este artículo.
- 3.- La referencia a la "Ley del Suelo", hecha, tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse que se remite al Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, de la Ley 19/1975 de 2 de Mayo. La referencia al Reglamento, ha de entenderse que remite al Real Decreto 2159/1980 de 23 de Junio.

Artículo 2º .- Ambito temporal de las Normas Subsidiarias

Estas Normas Subsidiarias Municipales entraran en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el "Boletín Oficial de la Provincia" y mantendran su vigencia indefinidamente, en tanto no se revisen o se sustituyan por un Plan General.

Artículo 3º .- Modificación de las Normas Subsidiarias

- 1.- Solo podran modificarse cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación, en forma que haga necesaria una revisión global.
- 2.- Las propuestas de modificación a iniciativa del Ayunta -

tamiento, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de sus incidencias en la ordenación general.

Artículo 4º .- Caracter vinculante de las determinaciones de las determinaciones de las Normas

- 1.- Las determinaciones en estas Normas Subsidiarias vincularán a la administración y a los particulares. Las actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones de estas Normas, sin perjuicio de lo contenido en el artículo 57.2 de la Ley del Suelo.
- 2.- El Ayuntamiento podrá acceder a la temporal ocupación - por la Administración, de terrenos para usos o edificaciones de carácter provisional, que esten en desacuerdo con las Normas Subsidiarias Municipales, cuando no dificulten la ejecución del mismo y esté justificada la ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio. Esta autorización se entiende sin perjuicio de la del titular del terreno o, en su caso, de las medidas coactivas legítimas que pueda adoptar la administración.

Artículo 5º .- Obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias Municipales

- 1.- La obligatoriedad de la observancia de estas Normas comporta las limitaciones que establece la Ley del Suelo.
- 2.- Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos que dice el párrafo siguiente podrá el Ayuntamiento autorizar usos u obras en disconformidad con las Normas.
- 3.- Para que puedan autorizarse usos u obras disconformes con las Normas, deberán concurrir los siguientes requisitos:

3.1 .- Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.

3.2 .- No dificultar la ejecución de las Normas, o de los Planes que en desarrollo de las mismas se aprueben.

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

Artículo 6º .- Interpretación de las Normas

Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad de las mismas, expresadas en la Memoria correspondiente. En los casos de duda, de imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios. En todo caso, se estará siempre a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales de Alicante.

CAPITULO SEGUNDO

DEL SIGNIFICADO DE LOS TERMINOS EMPLEADOS

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

Artículo 7º .- Solar

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

- 1.- Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en el caso en que esta fuera necesaria.
- 2.- Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- 3.- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- 4.- Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que dé frente.
- 5.- Haber realizado las cesiones obligatorias establecidas en la Ley del Suelo y en las presentes Normas o Planes Parciales correspondientes.

Artículo 8º .- Alineaciones oficiales

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

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores

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

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

Artículo 9º .- Alineaciones actuales

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

Artículo 10º .- Finca fuera de línea

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

Artículo 11º .- Finca remetida

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

Artículo 12º .- Parcela edificable

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales

Artículo 13º .- Retranqueo

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

Artículo 14º .- Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 15º .- Rasantes oficiales

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

Artículo 16º .- Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada.

Artículo 17º .- Altura de la edificación

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

Artículo 18º .- Altura de pisos

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

Artículo 19º .- Altura libre de los pisos

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

Artículo 20º .- Superficie ocupada

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

Artículo 21º .- Superficie edificada

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

Artículo 22º .- Superficie máxima construible

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

Artículo 23º .- Superficie total edificada de techo a suelo

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

Artículo 24º .- Espacio libre

Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

Artículo 25º .- Patio de parcela

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

- 1.- Patios cerrados
- 2.- Patios abiertos

Artículo 26º .- Pieza habitable

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

Artículo 27º .- Planta baja

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

Artículo 28º .- Portal

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

Artículo 29º .- Sotanos y semisotanos

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

Se entiende por semisotano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre $\pm 0,00$ metros y un metro por encima de la rasante.

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

Artículo 30º .- Edificio exento

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

Artículo 31º .- Usos permitidos

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

Artículo 32º .- Usos prohibidos

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

Artículo 33º .- Edificio exclusivo

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

Artículo 34º .- Edificio e instalaciones fuera de ordenación

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

Artículo 35º .- Edificabilidad-Volumen edificable

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

Puede establecerse por: La absoluta, en cifra total de metros cúbicos o metros cuadrados edificados - suma de todas las plantas -, o por la relativa, en metros cúbicos o en metros cuadrados edificados - suma de todas las plantas - por metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.

Artículo 36º .- Ancho de solares

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

Artículo 37º .- Parcelación, reparcelación, regulación de linderos

1.- Parcelación.- Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes, cuando a través de la misma traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.

- 2.- Se entendera por Reparcelación la agrupación de fincas - comprendidas en el Polígono o Unidad de Actuación para - su nueva división ajustada a las Normas, con la adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en - proporción a su respectivos derechos.
- 3.- Regularización de linderos.- Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 38º .- Solares inedificables

- 1.- Se considera solar no edificable el que no reuna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.
- 2.- Además de lo preceptuado en el apartado anterior, se consideran inedificables:
 - 2.1 .- Las proporciones excedentes de la alineación oficial.
 - 2.2 .- Las partes del solar cuyo fondo medido normalmente a la fachada sea menor de tres metros.
 - 2.3 .- Las que originen en el solar contiguo una parte - como la que se define en 2.2 y hasta la citada profundidad.

Las partes definidas en 2.2 y 2.3 serán edificables obligatoriamente si el solar contiguo estuviese ya edificado - conforme a ordenanzas y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificable en parte o totalidad del solar.

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

Artículo 39º .- Alcance y contenido de la sección

Estas condiciones establecen las limitaciones a que ha de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto especifiquen las Normas.

Artículo 40º .- Parcelación y regularización

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

- 2.- El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrá toma la iniciativa de la parcelación o reparcelación de todos los solares que por sus límites actuales o como resultado de las nuevas alineaciones, presenten forma irregular, y en la forma establecida en el Capítulo Tercero del Título II de la reforma de la Ley del Suelo y los artículos concordantes del Reglamento de Reparcelación. La reparcelación se efectuará reagrupando todos los solares o terrenos comprendidos en el área objeto de estudio. Los facultativos de los particulares, del Municipio, de la Comisión de Urbanismo y Arquitectura, realizarán el estudio de reparcelación, dentro de un plazo que fijará en cada caso el Ayuntamiento o la Comisión.
3. Transcurrido dicho plazo, el estudio realizado será expuesto al público durante el período de treinta días, a cuya terminación, junto con las reclamaciones si las hubiere, será sometido a informe definitivo del organismo competente, llegándose a expropiación si fuere preciso, una vez hecho obligatorio el proyecto de referencia.
- 4.- Cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen ángulos inferiores a 65º, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondiente, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares, mediante la compensación de superficies y establecimiento de una línea divisoria perpendicular a la alineación de la calle.

Artículo 41º .- Medición de alturas

- 1.- Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: Por un número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.
- 2.- Para determinar la altura de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano superior del forjado del último piso.
- 3.- Sobre esta altura solo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de altura de ambos exceda de un metro sesenta centímetros (1,60 m.), sobre el total de la fijada.
- 4.- Si la cubierta es de tejado, sobre la altura definida en 1, no excederá del 45º de pendiente. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres metros sobre la línea de altura del edificio antes definida.
- 5.- Si la rasante de la calle a que dá fachada el edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

- 6.- Si al aplicar esta regla se originan diferencias de cota de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá esta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

Artículo 42º .- Alturas en función del ancho de calle

En aquellas ordenanzas en que la escala de alturas se señale en relación con el ancho de calles, se regirá por las siguientes condiciones:

- 1.- El ancho se tomará en la perpendicular a la alineación - de la parcela, en el punto medio de su línea de fachada - No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías. Tampoco se computará el aumento del ancho por los retranqueos, cuando estos no fueren obligatorios.
- 2.- En el caso de calles de anchura no uniforme, se tomará la anchura media del tramo que constituya el lado de la manzana en el que se sitúa la edificación.

Artículo 43º .- Casas a dos calles

- 1.- Cuando un edificio se sitúe en un solar de esquina a dos calles a las que corresponda diferente altura, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle, en una longitud "L", definida en dieciséis metros (16 m.)

Artículo 44º .- Edificios con fachadas a calles opuestas en manzanas cerradas sin patio de manzana

Se incluye en este artículo los edificios a calles opuestas, que no formen esquinas, en el supuesto de que correspondan a esas calles diferentes alturas.

Sobre una sección longitudinal, que una los puntos medios, en cada una de las fachadas se tomará la altura que corresponda a la calle. Se trazará una horizontal desde la altura mayor y una inclinada de 45º desde la otra. Desde el punto de encuentro de ambas líneas se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al próximo forjado. Se continuará esta horizontalmente hasta el encuentro con la línea inclinada y se trazará otra vertical. Se procederá de esta manera hasta el encuentro del punto de origen de la línea inclinada. Las proyecciones verticales de los distintos retranqueos serán siempre paralelos a la proyección vertical que contiene la fachada de menor altura.

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

Artículo 45º .- Edificios de altura más baja entre colindantes más altos

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

Artículo 46º .- Alturas en edificación abierta unifamiliar

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

Artículo 47º .- Atico

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

- 1.- Se autoriza por encima del ático o planta una superficie abierta que no excederá del 10% de la cubierta del ático o última planta, así como chimeneas, antenas y accesos.
- 2.- Tanto el ático como su cubierta, cornisa, chimeneas y superficies abiertas, deberán quedar completamente situados bajo un plano inclinado a 45º que parta de la arista superior de intersección de la fachada con el techo de la última planta normal.
- 3.- La altura de la edificación incluyendo el ático no será superior a la máxima admitida por la ordenanza correspondiente .

- 4.- Se suprimen y no se autorizan sobreáticos en ningún caso
- 5.- Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas en las fachadas del mismo. Para resguardarse del sol se permitirá solamente toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse

Artículo 48º .- Sotanos y semisotanos

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sotanos ni semisotanos. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

Artículo 49º .- Altillos

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

La altura libre por encima y por debajo del altillo no podrá ser inferior a 2,10 metros. En el caso que un local con altillo autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirán en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

Artículo 50º .- Medición de la edificabilidad

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

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

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

Artículo 51º .- Entrantes, salientes y vuelos

- 1.- Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle, a no ser que formen parte de un conjunto urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.
- 2.- Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical, trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con esta un ángulo de 45º, y estarán a una altura mínima de la rasante de 3,5 metros.

- 15-
- 3.- El vuelo máximo de balcones, terrazas y cualquier otro saliente en las zonas del casco antiguo, no sobrepasará de 0,50 m. ni el 6% del ancho de la calle a que dá frente la edificación. En las zonas de ensanche de edificación se permitirá un vuelo igual al 10% del ancho de la calle a que dé frente la edificación con un máximo de 1,20 metros. En ningún caso se sobrepasará la cara interior del bordillo.
 - 4.- En el casco antiguo no se permitirán vuelos cerrados en ninguna planta.
 - 5.- Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier otro elemento similar que se instale en la fachada habrán de situarse a una altura superior de 2,50 m medido en la intersección de la fachada con la acera y deberán cumplir en todo caso con lo consignado en el párrafo 3.
 - 6.- Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianeras al descubierto, adosandoles cuerpos de la edificación y obligándose su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes o a construir. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación
 - 7.- Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho, esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.
 - 8.- Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta un décimo del ancho de la acera, sin exceder de 10 centímetros.
 - 9.- Queda prohibido que las puertas de planta baja en su apertura invadan la acera.
 - 10.- Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior a un quinto del ancho de la acera, y no excederán de 20 cm.
 - 11.- Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales se ajustarán a lo establecido en el artículo 93

Artículo 52º .- Patios interiores o de parcela

Las superficies destinadas a patios, en edificios cuyo uso sea vivienda, serán tales que se podrá inscribir en ellos un círculo de 3 m. de diámetro, y superficie mínima de 9 m².

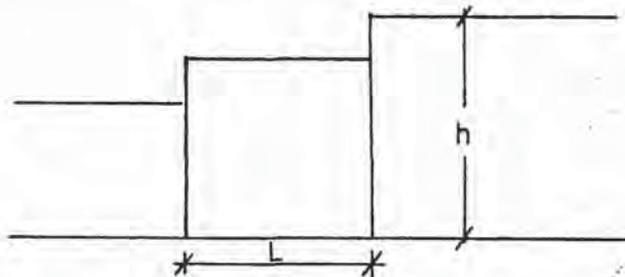
No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas con voladizo ni salientes de ningún género.

Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad -

con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento con requisito previo a la licencia.

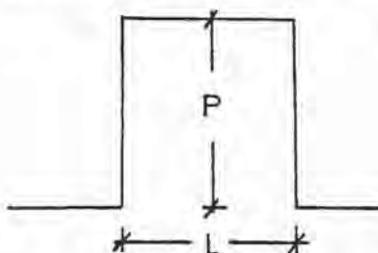
Artículo 53º .- Patios abiertos

Los patios abiertos a fachada, a patio de manzana u otros espacios libres tendrán un ancho mínimo "L", que será mayor de 1/6 de la altura de la edificación más alta de las colindantes o la de la finca, si esta fuese mayor que aquellas, con un mínimo de 3 metros.



Asimismo, su profundidad será menor de 3/2 L, si al patio dieran dormitorios o estancias y menos que 2L si dieran otras piezas.

No se consideran patios abiertos a fachadas y se registrarán por las normas de retranqueos, aquellos entrantes en los que la profundidad sea menor que el ancho .(P menor L)



P menor 3/2L si dan dormitorios o estancias

P menor 2L si dan otras piezas

En ningún caso se admitirán tendederos abiertos a fachada.

Artículo 54º .- Chimeneas de ventilación

Deberán cumplir las condiciones exigidas por las Normas Tecnológicas del MOPU

Artículo 55º .- Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m. y la superficie de embocadura sea superior a 7,5 m2.

Artículo 56º .- Portales

El portal tendrá , desde el hueco de entrada hasta la escale-

ra principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 1,60 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,3 m. de luz.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios.

Los casilleros se colocarán en los servicios comunes de entrada en planta baja

Artículo 57º .- Escaleras

Salvo las excepciones que se detallan encada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En todo caso se estará siempre a lo dispuesto en la C.P.I. (Normativa de Protección contra Incendios), a la hora de dimensionar los anchos de escalera.

Tendrán iluminación directa al exterior o patio de luces en cada planta, con una superficie mínima de un metro cuadrado, no obstante se permitira iluminación y ventilación a través de lucernario, siempre siempre que tenga una superficie de 2/3 de la de escalera, con un ojo mínimo de 50 cm, y no ilumine a más de dos plantas.

En viviendas unifamiliares, en las escaleras anteriores se exige del cumplimiento anterior, a excepción del ancho que será como mínimo de 90 cm.

Artículo 58º .- Cerramientos

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

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situandolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de licencia de derribo.

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

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

Artículo 59º .- Cierres provisionales en locales comerciales

Cuando terminado un edificio, no vayan ha habitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoro

roso y túpido que no permita arrojar objetos al interior. Si pasados tres meses de la concesión de licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho - sin un mínimo cuidado, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasados los cuales, podrá ejecutarle por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiere lugar.

Artículo 60º .- Antepechos

Los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, no tendrán su altura menor de noventa y cinco centímetros (95cm), ni mayor de 1,10 m., ni sus vanos tendrán abertura superior a doce (12) centímetros.

Artículo 61º .- Anuncios y rótulos

No podrán sobresalir en planta baja más de lo indicado en el apartado 51.8 respecto a jambas, y en plantas altas, el vuelo que sea autorizado para ellas. Los anuncios luminosos deberán, para ser autorizados, ser aceptados por los vecinos colindantes, lo que se justificará en la solicitud.

Artículo 62º .- Toldos

Cuando esten extendidos, quedarán a más de dos metros diez - centímetros (2,10cm) de altura, y a 20 cm. de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes y refuerzos o cualquier otro impedimento habrán de estar necesariamente a más de 2,10 m. de altura de la acera, no autorizándose si tienen menor medida.

No afectarán al arbolado existente.

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

A los efectos de licencia se considerarán como una obra menor y la solicitarán el propietario o comunidad de propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

Artículo 63º .- Agua

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

Artículo 64º .- Energía eléctrica

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cuál habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, estos no se podrán establecer por debajo del segundo sotano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización térmica, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instala-

ción auxiliar. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal

Artículo 65º .- Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión

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

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

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas.

Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio de detalle de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 m. de la rasante. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Se concede un plazo de 3 años desde la aprobación de estas Ordenanzas para que se adapten a ellas.

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

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

No se tolerarán a menos de 2,50 m. de la rasante.

Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios.

Artículo 66º .- Basuras

1.- Clasificación de las basuras

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

1.2.- A las primeras corresponden:

1.2.1.- Los desperdicios de la alimentación y del consumo doméstico

1.2.2.- Los envoltorios y papeles de establecimientos industriales y comerciales, si pueden ser recogidos en un solo recipiente norma

1.2.3.- Cenizas y restos de calefacción individual

1.2.4.- El producto de barrido de aceras

1.2.5.- Pequeñas cantidades de escombros

1.2.6.- Productos de podas de plantas que puedan

recogerse en un solo recipiente normal

1.3.- Corresponden a las segundas:

- 1.3.1.- Los residuos o cenizas industriales de fábricas, talleres y almacenes
- 1.3.2.- Las tierras de desmonte y desechos o escombros no comprendidos en 1.2.5
- 1.3.3.- Los detritus de hospitales y clínicas
- 1.3.4.- Desperdicios de mataderos, mercados, laboratorios, y demás establecimientos públicos similares
- 1.3.5.- Los desperdicios de los establecimientos - del ramo de hostelería
- 1.3.6.- Estiércol, animales muertos, productos decomisados, poda de árboles (salvo lo dispuesto en 1.2.6)

2.- Normas generales

- 2.1.- Al Ayuntamiento corresponde la construcción, acumulación y recogida de basuras domiciliarias, salvo - disposición concreta en contrario que en estas Normas se especifique
- 2.2.- Podrá contratar o conceder el servicio mediante su basta o concurso para la presentación del mismo. El plazo de concesión en cada concurso o subasta será libremente fijado por el Ayuntamiento
- 2.3.- Corresponde también al Ayuntamiento señalar las características, condiciones y circunstancias del servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de basura y las tasas o arbitrios por la prestación del servicio

3.- Basuras no domiciliarias

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

Artículo 67º .- Señalización de fincas

Todo acceso deberá estar convenientemente señalado con el número que le corresponda de la vía en que esté situado, perfectamente visibles durante el día y la noche

Artículo 68º .- Servidumbres urbanas

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

Artículo 69º .- Destino de los solares inedificables

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

Artículo 70º .- Obras en edificación fuera de ordenación

- 1.- De acuerdo con lo determinado en el artículo 60 de la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias o Planes Parciales, que resultaren disconformes con los mismos, estarán calificados como fuera de Ordenación, salvo para los casos en que las nuevas alineaciones lo sean exclusivamente para los edificios de nueva planta, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación de inmueble. Cuando en la ordenanza correspondiente se especifique que las alineaciones se señalan para edificios de nueva planta, podrán realizarse obras de consolidación y reparación exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble, pero nunca obras que supongan aumento de volumen
- 2.- A estos efectos, se consideran obras de consolidación, aquellas que afecten a los elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta
- 3.- Los artículos anteriores serán de aplicación en los casos en que el Plan Parcial correspondiente, Plan de Reforma Interior, Estudio de Detalle u Ordenanza correspondiente no señale lo contrario

CAPITULO CUARTO

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Artículo 71º .- Normas Generales

- 1.- Los edificios habrán de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad del directos fa-

cultativo de la obra

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

Artículo 72º .- Características constructivas

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

Artículo 73º .- Cimentaciones

- 1.- Será objeto de estudio detallado, conforme al Decreto 462 /1971, artículo 1º, letra a), nº 2, las características del terreno y las hipótesis en que se basa el cálculo de la-

cimentación

- 2.- Dentro del estudio a que se refiere el párrafo anterior, el proyectista justificará el tipo de cimentación elegido, teniendo en cuenta no solo la capacidad portante del terreno, sino también, de modo especial, los asientos que se espera obtener, considerando la influencia de los edificios colindantes, existentes o futuros.
En caso de que se produjesen daños en los servicios, deberán ser subsanados con cargo al propietario del inmueble o comunidad de propietarios
- 3.- No se permitirán cimentaciones que sobresalgan de la línea de fachada de los edificios

Artículo 74º .- Aparatos elevadores

- 1.- La instalación y uso de los ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores, requerirán - previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción e instalación de dichos aparatos
- 2.- En la memoria y en los planos que acompañen la petición - de hará constar además de los datos técnicos de instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil de camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación
- 3.- Todos los ascensores y montacargas reunirán las normas - de seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.
La concesión del permiso municipal, se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos interventores del Estado
- 4.- Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras
- 5.- El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas, a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestibulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de las viviendas, debiendo de tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor

- 6.- Los ascensores funcionaran en las viviendas de dia y de noche y deberá quedar asegurado su funcionamiento permanente por parte de los propietarios del inmueble
- 7.- En edificios destinados a comercio u oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente. Se considerará que una escalera mecánica de 0,60 m. de ancho puede soportar el tráfico de 3 ascensores para 10 personas y velocidad de 0,60 metros/segundo

CAPITULO QUINTO

DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 75º .-

3ª Modificación puntual

Estado inicial:

Capítulo 5.- De las condiciones generales de uso

Artículo 75.-

A efectos de estas Normas se consideran los siguientes usos:

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

Estado reformado

Capítulo 5.- De las condiciones generales de uso

Artículo 75.-

A efectos de estas Normas se consideran los siguientes usos:

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

Los usos dotacionales serán compatibles entre sí. El uso de albergue con espacio de acampada será compatible con el deportivo.

Los usos dotacionales públicos están especificados en los planos adjuntos

USO

ALMACENES

DEFINICION

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

CLASIFICACION

Se distinguen seis tipos de almacenes

Tipo A.- Almacén de comercios detallistas y otros con superficie no superior a 100 m², situados en planta baja en edificios de viviendas u oficinas

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

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

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

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

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

CONDICIONES

Se entenderá que se está a lo dispuesto para los asuntos industriales y comercial en lo que fuere de aplicación

USO

ASISTENCIAL-BENEFICO

DEFINICION

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

CLASIFICACION

Se califican en los siguientes tipos:

Tipo A1.- Guarderías, Casas-cuna

Tipo A2.- Residencias y clubs u Hogares de ancianos

Tipo A3.- Ciudades geriátricas

CONDICIONES

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

USO

COMERCIAL

DEFINICION

Es el uso que corresponde a los locales de
servicio al público destinados a la compra
-venta al pormenor de mercancías o permuta
, comprendidas en las siguientes agrupacio-
nes, relacionadas de acuerdo con la Clasifi-
cación Nacional de Actividades Económicas

CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

A.- Comercio minorista y Autoservicio con-
superficie no superior a 120 m²

B.- Superservicio o Superette
Superficie de venta entre 120 m² y 400
m²

C.- Supermercados y grandes almacenes
Superficie entre 400 m² y 2500 m²
Vende todo tipo de productos alimentí-
cios o artículos más necesarios para -
uso doméstico

D.- Establecimientos asociados especialmen-
te.

D.1.- Mercado de Abastos

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

D.3.- Centros comerciales. Conjunto de
tiendas planificadas como totalidad y-
que pueden contener grandes superfi -
cias

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

CONDICIONES

Las diversas categorías de locales cumpli-
rán las disposiciones vigentes que les sea
de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguien-
tes:

1.- En el caso de que en el edificio exis-
ta uso de viviendas, deberán disponer de
accesos, escaleras y ascensores indepen-
dientes

2.- La altura de los locales comerciales -

será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisotano y del sotano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 m. y de 3 m. respectivamente

- 3.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: - Hasta 120 m², un retrete y un lavabo; - por cada 200 m² más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 120 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- 4.- La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 m² y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular
- 5.- Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.
Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente Proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Antes de la apertura habrá que comprobar su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen del total del local
- 6.- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se regulen en estas Normas, y las disposiciones vigentes específicas, aparte de lo que es tiempo necesario el servicio municipal contra incendios
- 7.- Se exigirá las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

USO

DEPORTIVO

DEFINICION

En él se clasificarán los campos de depor-

tes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo , piscinas y similares, sean de caracter particular, oficial o comercial.

CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorias:

1ª.-Deportes cuya necesidad de superficie no alcanzan los 200 m2

2ª.-Deportes cuya superficie total necesaria es inferior a 2000 m2 ,o hasta 500 espectadores

3ª.-Deportes de 501 a 2000 espectadores

Deportes con más de 2000 espectadores

CONDICIONES

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

USO

DOCENTE

DEFINICION

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

CLASIFICACION

A.- Centros Preescolares

B.- Centros de Enseñanza General Básica y Educación Especial

C.- Centros de Bachillerato Unificado Polivalente-COU

D.- Centros de Formación Profesional

E.- Centros de Enseñanza Superior

F.- Otras Enseñanzas

G.- Colegios Mayores, etc.

CONDICIONES

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

USO

ESPECTACULOS Y RECREATIVO

DEFINICION

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

CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policia de espectaculos

Aparcamientos.-Serán fijados por los Servicios Técnicos Municipales

USO

ESTACIONES DE SERVICIO

DEFINICION

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para el suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos de CAMPSA se entienden por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y los que puedan existir relacionados con los vehículos de motor

CONDICIONES

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

- 1ª.-Dispondrán de un aparcamiento de número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor
- 2ª.-Los talleres de automoviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 200 m2 y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m2 de taller.- Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanza (Garajes-Aparcamientos)
- 3ª.-No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas sobre ruidos de la zona

USO

GARAJE-APARCAMIENTO

DEFINICION

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

CLASIFICACION

Se establece la siguiente clasificación

- A.- Categoría 1ª.- Garajes de uso particular
 - a) Adosados a viviendas o en plantas bajas, semisotanos o sotanos de viviendas
 - b). Anexos a viviendas, pero en edificios independientes de las mismas
- B.- Categoría 2ª.- Garajes de uso colectivo

a) En planta baja de viviendas colectivas

b) En planta inferior

C.- Categoría 3ª.- Garajes Industriales

Enclavados en la zona industrial. Sin ninguna limitación

CONDICIONES

La superficie mínima por plaza será de 20-m²

La altura libre mínima será de 2,10 m. Será necesario efectuar un estudio de ventilación cuando esta no fuera directa al exterior

USO

HOTELERO

DEFINICION

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidas en este uso las Residencias, edificios analogos como Camping, asi como actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerias, piscinas, almacenes, garajes, etc

CONDICIONES

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

Aparcamiento. - Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²), por cada tres habitaciones

USO

INDUSTRIAL

DEFINICION

A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, asi como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución

CLASIFICACION

Se distinguen los siguientes tipos:

A.- Industria compatible con vivienda, bien sea en bajos, semisotanos, sotanos o pisos intermedios. Se distinguen tres subtipos:

A.0) Industria en planta intermedia de edificio de vivienda

- A.1) Industria en bajo de edificio de vivienda
- A.2) Industrias en semisotanos o sótanos de edificio de vivienda
- B.- Industria contigua a vivienda, en edificio exclusivo
Se distinguen dos subtipos:
 - B.1) Industria contigua a vivienda de mayor altura que la vivienda
 - B.2) Industria contigua a vivienda de menor altura que la vivienda
- C.- Industrias que pueden ser admitidas en edificio exclusivo no contiguo a vivienda pero no totalmente incompatible con dicho uso.
Industria aislada
- D.- Industria 3en zona Industrial urbana
- E.- Industria en zona Industrial aislada
- F.- Industrias especiales

MEDIDAS DE CONTAMINACION ATMOSFERICA

Umbrales admisibles en cada tipo de industria

<u>TIPO</u>	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>
Indice de Ringelmann. Funcionamiento actual	0	1	1	1,5	1,5	2
Idem. Periodo de arranque	1	2	2	2,5	2,5	3
Emission maxima de polvo kg/h	1,5	1,5	5	5	20	25
Emission global maxima kg/h	3	3	10	10	40	50
Densidad de contaminacion						
1.- Emission total media durante 24 h.. mgr/m2 en 24h.	100	100	300	300	1000	1200

2.- Emision total punta durante 1h. 200 200 600 600 2000 2400

3.- Emision polvo media en 24 h.. mgr/m2 en 24 h. 60 60 180 180 600 2400

4.- Emision punta en 1 h. mgr/m2 en 24 h. 120 120 300 300 1200 1400

Respecto a laws concentraciones máximas ad misibles de contaminantes se estará a lo- dispuesto en la ley de protección de am biente atmosférico que establece como lími tes generales los soguientes:

Contaminantes Ud. de medida Nivel max. emision

Particulas solidas	mgr/Nm3	150
SO2	mgr/Nm3	4500
CO	ppm	500
NO(como NO2)	ppm	300
F total	mgr/Nm3	250
C	mgr/Nm3	230
C/H	mgr/Nm3	460
SH2	mgr/Nm3	10

AGUAS RESIDUALES

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

a) Referente a la proteccion de la red de - alcantarillado y a su conservacion

- a1) Ausencia de solidos, liquidos o gases inflamables y/o explosivos
- a2) No se admitiran sustancias que supongan la posible obstrucción del alcan tarillado
- a3) El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades
- a4) La temperatura de los vertidos será inferior a 40° C
- a5) Los sulfatos deberan ser inferiores a 1500 ppm
- a6) No se admitirán sustancias que pue - dan reaccionar en el alcantarillado - de modo que resulten algunas de las -

incluidas en los anteriores apartados

a7) Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión

b) Referente a la protección de la estación depuradora común

b1) No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo

b2) No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones eléctricas y mecánicas

b3) No se admitirán sustancias que puedan producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas así como a los procesos de depuración

b4) No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación o interferir los procesos de depuración

c) En relación con la composición química y biológica del efluente, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes.

Material de suspensión	....	1000 ppm
Material sedimentable	.....	10 mg/l
DBO	.....	1000 ppm
DQO	.....	1000 ppm
Relación DQO/DBO	.....	2
Sulfuros	.....	5 ppm(S)
Cianuros	.....	2 ppm(CN)
Formol	.....	20 ppm(HCHO)
Dioxido de azufre	.....	5 ppm(SO ₂)
Cromo hexavalente	.....	0,5 ppm
Cromo total	.....	5 ppm
Cobre	.....	3 ppm
Niquel	.....	5 ppm
Cinc	.....	10 ppm
Plomo	.....	1 ppm

INCENDIOS

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

Atendiendo a estos parámetros se establece

la siguiente clasificación de actividades

<u>Clase</u>	<u>Carga termiza</u>	<u>Temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales</u>
0	0 menor Q menor/igual 50	Temperatura de inflamación del 100% en peso de los materiales superior a 50° C
1	0 menor Q menor/igual 200	mayor 50° C
2	200 menor Q menor/igual 500	mayor 50° C
3	500 menor Q menor/igual 2500	mayor 50° C
4	2500 menor Q	mayor 50° C
5	0 menor Q menor/igual 100	menor 50° C
6	100 menor Q menor/igual 250	menor 50° C
7	250 menor Q menor/igual 2500	menor 50° C
8	2500 menor Q	menor 50° C
a	Industrias que poseen riesgo de activación alto	
ex	Industrias que almacenando o manipulando explosivos accidentales tengas previstas medidas de prevención y protección que anulen el efecto mecánico de la explosión accidental	

CUADRO DE INCOMPATIBILIDAD SEGUN SITUACION RELATIVA

<u>Situación relativa</u>	<u>Industrias no autorizadas en esta situación</u>
A0	Industrias del subgrupo 1,2,3,4,5,6,7,8,del tipo a,del tipo ex
A1	Industrias del subgrupo 1(1) - 2(1),3,4,5,6,7,8,del tipo a,del tipo ex
A2	Industrias del subgrupo 1(1),2,4,5,6,7,8,del tipo a,del tipo ex
B1	Industrias del subgrupo 3,4,7,8 del tipo a,del tipo ex
B2	Industrias del subgrupo 3,4,7,8, del tipo a,del tipo ex
C	Industrias del tipo a,del tipo-ex
D	Industrias del subgrupo 3,4,6,7,8,del tipo a,del tipo ex
E	Industrias del subgrupo 7,8,del tipo a en los subgrupos 4,7,8,- del tipo ex

(1) Solo en el caso en que el -

edificio sea de gran altura.

NIVEL SONORO DE LA ZONA-EXTERIOR DE EDIFICIOS dB(A)

<u>Tipo</u>	<u>Dia</u>	<u>Noche</u>
A	40 - 45	35 - 40
B	40 - 45	35 - 40
C	50 - 55	40 - 45
D	55 - 60	45 - 50
E	60 - 65	55 - 60
F	70 - 75	70 - 75

(2) F.- Las industrias que fabriquen, almacenen o manipulen - explosivos industriales se ubicaran en lugares y a - distancias según las condiciones exigidas en la re - glamentación vigente

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS cumplirán las que fijen las dispo - siciones vigentes sobre la materia y las que se es - tablezcan en el apartado siguiente:

a) Accesos.- No podrán tener acceso directo desde - las vías rápidas de la Red Arterial, las - industrias con superficie superior a - 500 m²

b) Dimensiones y condiciones de los locales

La superficie que ocupa una industria - viene fijada por la suma de la superfi - cie de todos los locales y espacios des - tinados a esta actividad. No se computa - rá la superficie de las oficinas, zona - de exposición y venta, si estas tienen - acceso independiente de los locales des - tinados a trabajo industrial, bien di - recto desde el exterior o a través de - un vestíbulo de distribución.

Los locales industriales en los que se - prevean puestos de trabajo deberán te - ner como mínimo, una superficie por ca - da uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de diez metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natu - ral o artificial. En el primer caso, - los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior - a un octavo de la que tenga la planta - del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos de - tallados de las instalaciones de ilumi - nación y acondicionamiento, quedando es - tas instalaciones sometidas a revisión - antes de la apertura del local y en cual - quier otro momento. En el supuesto de - que estas no fueran satisfactorias, se -

fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara correctamente

- c) Aseos. - Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha, por cada grupo de 20 obreros o fracción
- d) Esclaeeras. - Las de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro
- e) Construcción. - Todos los paramententos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, y cu yos niveles se han determinado para cada tipo de industria
- f) Energía eléctrica. -
 - 1.- Para el movimiento de las maquinas y aparatos, así como el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico - mas que en los casos de emergencia
 - 2.- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las maquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará la potencia de maquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 CV, cuando el número de estas maquinas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas de elevación de agua y aire comprimido. Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán de las de sus correspondientes epígrafes
 - 3.- Las instalaciones de fuerza de alumbrado y de fuerza, de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes
 - 4.- Los motores y maquinas, así como toda la instalación, deberá montarse bajo la direc-

ción de un técnico legalmente competente.- Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, y además, los que sean precisos acústica y termicamente, a fin de no originar molestias

5.- La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes

6.- No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica

g) Aparcamiento. - Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 150 m² de instalación

USO

OFICINAS

DEFINICION

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

CLASIFICACION

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª.- Oficinas profesionales anexas a vivienda del titular

2ª.- Locales de oficinas en planta baja y primera

3ª.- Edificios con más del 60% de la superficie total edificada hasta 2000 m² destinada a uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda

CONDICIONES

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m², un retrete y un lavabo
b) Por cada 200 m² más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo

b) A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros

c) Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento

- 2.- La luz y ventilación de los locales - y oficinas podrá ser natural o artificial
En el primer caso ,los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local
En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de las apertura del local , y en cualquier momento
En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local
- 3.- Dispondrán de accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza , estimen necesarios el Servicio Municipal contra incendios
- 4.- Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones
- 5.- SE exigiran las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresion de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.
- 6.- En edificios de oficinas de categoria 3ª y cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1.30 m.
- 7.- En las oficinas de categoria 2ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1 m.
- 8.- En las oficinas profesionales de 1ª categoria se cumplirán además, las condiciones de uso de vivienda que le fueren de aplicación

USO

DEFINICION

RELIGIOSO

Comprende los edificios destinados al cul-

	to religioso o de vida conventual
CONDICIONES	Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que les fuere de aplicación
	<u>Aparcamiento.</u> -Se determinarán por los Servicios Técnicos Municipales
<u>USO</u>	<u>SALAS DE REUNION</u>
DEFINICION	Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cubrir actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo - por tanto, cafés, restaurantes, salones de baile y similares
CLASIFICACION	1ª.- Salas de reunión para uso privado o de los habitantes de la zona (asociación de vecinos, sindicatos, industrias, etc.) hasta 300 m ² 2ª.- Salas de reunión, conferencias, Casinos con superficie comprendida entre 300- y 600 m ² 3ª.- Salas de reunión, conferencias, Casinos con superficie mayor a los 600 m ²
CONDICIONES	Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones las aplicables al uso de industria Escaleras.- Las que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 m. para los locales de categoría - 2ª y 3ª y de 1 m. para los de 1ª
<u>USO</u>	<u>SANITARIO</u>
DEFINICION	Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos
CLASIFICACION	Se clasifica en los siguientes tipos A) Red hospitalaria 1.- Ciudades sanitarias 2.- Hospitales generales 3.- Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, siquiátrico) 4.- Otros hospitales, clínicas y policlínicas B) Red extrahospitalaria 1.- Casas de socorro. Centros de urgen -

- cia
- 2.- Consultorios-Dispensarios
- 3.- Ambulatorios

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

USO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

DEFINICION Se incluyen en estos usos los locales, edi-
ficios o espacios, dedicados a un variado -
conjunto de dotaciones que podemos agrupar
bajo los tipos genericos como sigue:

- CLASIFICACION
- A) Servicios administrativos
 - A1.- Ayuntamientos
 - A2.- Juzgados
 - A3.- Organismos de la Administración del -
Estado
 - B) Servicios de orden
 - B1.- Comisarias y Cuarteles de la Guardia-
Civil
 - B2.- Centros de detencion
 - B3.- Policia Municipal y de Tráfico
 - C) Servicios de higiene y prevención
 - C1.- Servicios de recogida de basuras y su
tratamiento
 - C2.- Parques de bomberos
 - D) Instalaciones militares
 - E) Servicio de abastecimiento y matadero

CONDICIONES Cumplirán las condiciones vigentes que les
sea de aplicación

USO SOCIO CULTURAL

DEFINICION Se consideran incluidos en el mismo los e-
dificios destinados a dotaciones sociales-
y culturales del tipo de Centros Cívicos,-
Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de -
Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de con-
ferencias y exposiciones, Cine-Clubs, Teatro
de aficionados, Tele-clubs, etc.

CONDICIONES Cumplirán las disposiciones vigentes y las
establecidas para los casos de comercio, o-
ficinas, industrias, viviendas y espectacu -
los

<u>USO</u>	<u>VIVIENDAS</u>
DEFINICIONES	Edificio o parte de un edificio destinado a la residencia familiar
CLASIFICACION	Se establecen las siguientes categorias 1ª.- <u>Vivienda unifamiliar</u> .- Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de viviendas o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública 2ª.- <u>Vivienda colectiva</u> .- Edificio constituido por viviendas con accesos comunes 3ª.- <u>Apartamentos</u> .- Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras analogas que cumplen las condiciones de vivienda mínima
CONDICIONES	1.- No se admitirán viviendas en sótanos ni semisótanos 2.- Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá la condición de que tenga huecos a una calle o plaza 3.- Se estará a lo dispuesto en la legislación específica vigente

CAPITULO SEXTO

CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 76º.- Normas Generales

- 1.- Todas las construcciones se adaptarán, en lo básico, al ámbito estético del sector, procurando no desentonar del conjunto o medio en que estuviesen situadas
- 2.- Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública. Cuando se trate de edificios contiguos cuyas diferencias de altura sea igual o superior a 2 m., será obligatorio tratar como fachada al paramento que por ello queda visto desde la calle
- 3.- En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación, en los que por la Ordenanza de edificación de estas Normas vayan a quedar medianerías al descubierto, visibles desde la calle, el Ayuntamiento obligará a los propietarios al tratamiento de las mismas. El Ayuntamiento podrá en cada caso obligar a su ejecución en forma de fachada o como simple paramento pintado o decorado
- 4.- Será libre la composición de las fachadas, salvo para a -

quelloos edificios,calles,manzanas,sectores o plazas in -
cluidas en la relación de edificios o entornos historico
artisticos,o en los que convenga conservar o establecer
un caracter arquitectonico o urbanistico acusado,en cuyo
caso será obligatorio ceñirse al mismo,empleando además
los materiales y sistemas constructivos que se determi -
nen.Deberán evitarse efectos discordantes entre las fa -
chadas de una misma manzana en todo caso
Los técnicos competentes al proyectar un edificio,han di
señar todas sus partes,incluyendo la planta baja.

TITULO II.-TRAMITACION,EJECUCION Y VIGILAN
CIA DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO PRIMERO

NORMAS DE TRAMITACION

Artículo 77º .- Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad de las Normas

Se estará a lo dispuesto en los artículos 55,56,57,58,59,60, 61,62 y 63 del Texto Refundido de la Ley del Suelo

Artículo 78º .- Legitimación de expropiaciones

Se estará a lo dispuesto en los artículos 64,65,66,67,68 y - 69 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y al resto de la- legislación vigente sobre la materia

Artículo 79º .- Parcelaciones y reparcelaciones

Se estará a lo dispuesto en los artículos 94,95,96,97,98,99, 100,101 y 102 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y al - resto de legislación vigente sobre la materia

Artículo 80º .- Valoraciones

Se estará a lo dispuesto en los artículos 103,104,105,106, 107,108,109,110,112 y 113 del Texto Refundido de la Ley del- Suelo y al resto de legislación vigente sobre la materia

Artículo 81º .- Plazos de edificaciones y enajenación forzo- sa de propiedad

Se estará a lo dispuesto en los artículos 154,155,156,157, - 158,159,160,161,162,163 y 164 del Texto Refundido de la Ley- del Suelo y al resto de legislación vigente sobre la materia

Artículo 82º .- Cesión de terrenos

Se estará a lo dispuesto en los artículos 165,166,167,168, - 169 y 170 del Texto Refundido de la Ley del Suelo

Artículo 83º .- Cesión de derechos de superficie

Se estará a lo dispuesto en los artículos 171,172,173 y 174- del Texto Refundido de la Ley del Suelo

Artículo 84º .- Información urbanística

- 1.- A petición de los interesados, el Ayuntamiento facilitará la ficha o cédula urbanística de la finca o sector que se mencione, con la expresión de las circunstancias urbanísticas que en el concurren, de acuerdo con las Normas - vigentes de Ordenación. Se reflejará literaria y si es po- sible graficamente, el régimen de edificación y uso de la- finca
- 2.- Las solicitudes describirán con detalle la finca o sec - tor de que se trate y se les acompañará un plano a esca- la 1:1000 acotado totalmente, expresando la configuración

del inmueble o sector, la longitud de la fachada y su situación respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que se ubique, cuyos nombres se indicarán claramente. Se indicaran los datos de identificación en el Registro de la Propiedad

- 3.- El Ayuntamiento exigirá la ficha o cédula urbanística como trámite previo de las solicitudes de licencia de parcelación o reparcelación de fincas, de edificios de nueva planta, de ampliación y variación del uso, objetivo de los edificios y de otros casos en que lo estime conveniente. Este servicio devengará las tasas correspondientes
- 4.- La validez de la ficha se entenderá automáticamente caducada cuando se modifiquen la Ordenanzas o Normas Urbanísticas vigentes, sin que sea preciso su notificación
- 5.- Las cédulas urbanísticas y los proyectos que en base a ellas se confeccionen habrán de ser informados por los colegios profesionales correspondientes y con independencia de los visados preceptivos, a los efectos exclusivos de indicar si cumplen con los requisitos urbanísticos de las Normas Subsidiarias o planes a que les afecte. Este informe habrá de ser considerado, en todo caso, por la Corporación Municipal a la hora de conceder licencias de obras, pero no será vinculante. La ficha o cédula urbanística indicará los servicios urbanísticos existentes y cuantos datos sean convenientes para su correcta identificación y utilidad al proyectista, caso de que sean conocidos suficientemente

Artículo 85º .- Licencias

1.- Actos sometidos a licencia

Estarán sometidos a licencia previs, todos los actos señalados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo

2.- Concesión de licencias

La concesión de licencia, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo corresponde exclusivamente al Ayuntamiento

3.- Denegación de licencias

Toda denegación de licencia deberá de ser motivada y justificada

4.- Solicitudes(Normas Generales)

4.1.- Las solicitudes se formularán en los impresos oficiales correspondientes, dirigidos al Ilmo. Sr. Alcalde, suscritos por el interesado o por persona que legalmente le represente, con los datos precisos para su identificación. Su presentación se hará en el Registro General del Ilmo. Ayuntamiento

- 4.2.- En las solicitudes que deban de ir acompañadas del proyecto técnico se consignará el nombre, dirección y número de colegiado de los facultativos competentes y la documentación habrá de ser visada por los Colegios Profesionales correspondientes. El número de ejemplares del proyecto que deberán adjuntarse será como mínimo tres, acompañados en su caso por tantos ejemplares como sea preciso para la tramitación antes otros organismos oficiales, cuando ello sea factible se podrá sustituir alguno de estos ejemplares por la separata necesaria para la tramitación a evacuar.
- 4.3.- Los documentos y planes que se presenten deberán sujetarse a las normas UNE-1011 y 1027, y el plegado de planos se hará en el formato A-4
- 4.4.- En las solicitudes de obras de adaptación, distribución, modificación, etc., de locales comerciales se expresará el uso o destino de los mismos por si la actividad pretendida fuera o no autorizable.
- 4.5.- El Ayuntamiento en los casos que lo estime conveniente, requerirá al promotor, propietario o solicitante que acredite la propiedad o derecho de superficie de los bienes en los que pretenda edificar, mediante la correspondiente escritura u otro documento bastante, cuya copia o fotocopia se unirá al expediente

5.- Obligaciones de los solicitantes

- 5.1.- Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de ordenanzas, estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijen las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento y cuyo pago no perjuza la concesión de la licencia
- 5.2.- Al otorgar la licencia no queda implicado el Ayuntamiento en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco puede ser invocado o aducido por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.
- 5.3.- Las licencias de obra implican para sus titulares además de las señaladas en las demás ordenanzas las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:
 - a) Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma .

b) Construir o reponer la acera de la finca

c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

d) Instalar y mantener en buen uso las vallas de obra

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

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

6.- Validez y caducidad de las licencias

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

6.2.- Las licencias caducarán:

a) Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada

b) Si comenzadas, estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la licencia.

c) Si las obras o actos que se realicen no están ajustados a lo solicitado o a las condiciones en que se otorgó la licencia

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

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

7.- Deficiencias de las solicitudes o proyectos

Las deficiencias que los Servicios Tecnicos Municipales o los Organismos que hubiesen informado, encuentren en la peticion de licencia o en sudocu mentacion , tendrán la consideracion de subsanables o insubsanables . Seran deficiencias insubsanables, todas las que para su-rectificación precisen introducir modificaciones esencia-les en el proyecto, y en todo caso, las siguientes :

- a) Señalar erroneamente la zona de emplazamiento de obra
- b) Proyectar las obras para usos no admitidos para la zo-nificacion que corresponda a su emplazamiento
- c) Aplicar mayor coeficiente de edificabilidad al permiti-do por la ordencion .
- d) Rebasar los limites de altura , número de plantas o -profundidad edificacion permitidos en la ordenacion a-plicable .
- e) No respetar zonas verdes previstas en la planifica -cion .
- f) Incumplir las exigencias por lo que respecta a reser-va de plazas de aparcamientos
- g) Proyectar patios interiores con superficies inferio -res a la fijada en las ordenanzas.
- h) Incumplir la ordenacion sobre prevencion de incendios

El caracter o consideracion de deficiencias insubsanables - comporta la denegacion de licencias.

Las deficiencias subsanables se notificaran al peticionario, advirtiendole que deberan ser subsanadas en el plazo maximo-de quince dias produciendo, en su defecto , la caducidad de-su solicitud.

8.- Tipos de licencias de obra en suelo urbano

Se distinguen en las presentes normas tres tipos de li -cencias .

- Licencias de obra nueva
- Licencias de reforma
- Licencias de conservacion

8.1.- Obra nueva. Se denomina obra nueva a a la efectua-da para la construccion de un inmueble de nueva -planta, bien sobre solar libre (en el que no ha e-xistido ninguna construccion anterior), bien so-bre el solar procedente de derribos de un edificio existente, o bien como aplicacion de edificios exis-tentes siempre que esta sea en superficie de plan-ta baja .

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

8.2.1.- Reformas y ampliaciones estructurales:

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

8.2.2.- Reformas no estructurales

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

8.3.- Obras de conservación.Se denominan obras de conservación a la tendentes al mantenimiento estético,funcional y constructivo de edificios.

Se distinguen dos subtipos:

8.3.1.- Estructurales

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

8.3.2.- No estructurales

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

Todos estos grupos se agrupan en dos :

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

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

8.4.- Obras de derribo: Se denominan obras de derribo a las efectuadas con objeto de destruir una obra edificada ,bien sea por encontrarse en estado ruinoso ,bien por otra razon cualquiera.

9.- Solicitud de licencias de obra en suelo urbano

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

8.3.1,8.4.,.Dicho proyecto debe contener como mínimo los-siguientes documentos:

- 1) Plano de situación a escala 1:1000
- 2) Plano donde se indiquen las alineaciones oficiales
- 3) Memoria
- 4) Mediciones y presupuesto
- 5) Planos de proyecto a escala 1:1000, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos y sistemas constructivos para su ejecución material, con la firma de los susodichos técnicos y debidamente legalizadas por los colegios profesionales respectivos, con el fin de autentificarlas.
- 6) Oficios de las direcciones facultativas de derribo de técnicos legalmente autorizados .
Caso que para la solicitud de licencia se presente un proyecto básico, entendiéndose por tal, la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones correctas, estará dispuesto por los siguientes documentos:
 - Memorio
 - Planos
 - Pliego de condiciones
 - Presupuesto

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

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

No se concederá licencia si en la documentación presentada no se indican los técnicos encargados de la dirección de obra.

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

Artículo 86º .- Alineaciones y rasantes

1.-Solicitud

Quando se trata de obra de nueva planta, o reconstrucción previo derribo de otra vieja, será condición inexcusable la solicitud previa de alineación y rasante, que, por otra parte puede presentar cualquier propietario de-

solar o terreno dentro del término municipal, aun cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de obra nueva

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

Artículo 87º .- Obras construidas sin licencia

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

Artículo 88º .- Obras de urbanización y edificación

1.- Licencia para obras de urbanización

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

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

1.3.- Las obras e instalaciones irán detalladas con la precisión necesaria y se referirán a los siguientes conceptos como mínimo:

- I .- Movimiento de tierras
- II .- Pavimentaciones
- III.- Arbolado y jardinería
- IV .- Red de saneamiento. Evacuación de las aguas y en su caso, depuración de las mismas
- V .- Abastecimiento y distribución de agua potable.
- VI .- Redes eléctricas, de alumbrado y de señalización.
- VII.- Instalaciones de gas, teléfonos, en su caso
- VIII.- Tráfico y transporte
- IX .- Obras complementarias

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

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

- a) Situación respecto al conjunto urbano y al Plan Parcial en el que se incluyan, a escala mínima 1:5000, y recomendada 1:1000 (esta podrá ser exigida a juicio del Ayuntamiento).
- b) Topográficos, con curvas de nivel equidistantes un metro, indicando la vegetación y edificios existentes, a escala mínima 1:1000
- c) Movimiento de tierras, con planta de topografía modifi

cada a escala 1:1000 y los perfiles longitudinales y transversales que sean precisos

- d) Plantas de cada uno de los servicios o redes ,a escala minima 1:2000 y recomendada 1:1000,correspondientes a los capitulos IV a VIII .Cada red irá por separado de las demas ,salvo que por su naturaleza puedan reunirse dos o mas ,en todo caso esta circunstancia la apreciaran los Servicios Tecnicos Municipales
- e) Perfiles longitudinales y/o transversales ,complementarios de los planos anteriores .Como minimo,los de los viales incluso curvas de acuerdo vertical y colectores principales
- f) Obras complementarias,detalles,secciones de firme,zanjas ,etc.,y en general los que sean precisos para definir totalmente las obras

Los planos iran debidamente rotulados y acotados

- 1.6.- Se acompañara Pliego de Condiciones suficientemente detallado,asi como mediciones,cuadro de precios y presupuestos de las obras e instalaciones
- 1.7.- Si durante la tramitacion fuese preciso modificar o rectificar el Proyecto,habran de presentarse tres(o mas, en su caso) nuevos ejemplares,y aprobadas las modificaciones se devolvera un ejemplar al interesado

2.- Daños a las vías o servicios municipales

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

3.- Obras que afecten a servicios públicos

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de caracter general o publico,los propietarios lo comunicaran por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas con treinta dias de antelación al comienzo de las mismas,en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberan tomar las medidas oportunas en evitacion de daños propios o a terceros de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado

4.- Acopio de escombros y materiales

Los escombros y acopios de materiales ,no podran apilarse en la via publica,ni apoyados en las vallas o muros de cierre

5.- Obras de conservacion de edificios

- 1.-Las fachadas de los edificios publicos y privados,asi como sus medianerías y paredes contiguas al descubier

to, aunque no sean visibles desde la via publica, deberan conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato

- 1 2.-Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas sus partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad publica
- 3. Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, o aquellos que pudieran ocasionar, por mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.,) algun daño

6.- Andamios y materiales auxiliares

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

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

8.- Construcciones provisionales

1.-En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitira, con caracter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a la vigilancia, deposito de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra lleva implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas ultimas

2.-Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberan ser demolidas a la terminacion de las obra principal, así como en el caso de anulacion o caducidad de la licencia

7.- Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras

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

Artículo 89º .- Derribos

1.- Licencia de derribo

- 1.- Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio, debera solicitar la oportuna licencia municipal ,acompañando memoria con fotografías suscritas por los facultativos componentes,visada por los colegios profesionales respectivos,especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes,asi como los planos que sean necesarios para su aclaracion
El Ayuntamiento podra fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos,para evitar daños y molestias a la circulacion,siendo obligatorio,en todo caso la colocacion de elementos de proteccion durante las horas de trabajo
- 2. En todo caso,cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante,el propietario tendra obligacion de comunicarlo,en forma fehaciente,a los colindantes de las fincas,si debe de adoptarse alguna precaucion especial
- 3. En caso de urgencia,por el peligro inmediato ,podran disponer en el acto,por la direccion facultativa de la propiedad,los apeos u obras convenientes,dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad publica,sin perjuicio de solicitar licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas y abonar los derechos que proceda.Igualmente,el Tecnico Municipal a quien corresponda,exigira que se realicen los apeos u obras que estime necesarios

Artículo 90º .- Vallado de obras

- 1.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservacion que afecten a las fachadas,habra de colocarse una valla de proteccion de dos metros de altura, como minimo,de materiales que ofrezcan seguridad y conservacion decorosa y situada a la distancia maxima de dos metros de la alineacion oficial.En todo caso,debera quedar remetida del bordillo si es posible,al menos un metro,para permitir el paso de peatones,aun a costa de realizar un paso peatonal cubierto
- 2.- Cuando por circunstancias especiales,no se haga aconsejable la aplicacion de dichas normas,el Tecnico Municipal correspondiente fijara las caracteristicas de la valla pudiendo ordenar su desaparicion total en el momento que terminen los trabajos indispensables en planta baja,continuyendo las obras en las plantas superiores,previa la colocacion de un andamio de proteccion que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulacion en la via publica
- 3.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer,en si mas o en su montaje,un peligro para los viandantes,se e-

xigirá ,durante las horas de trabajo,la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro.Cuando las características del transito lo aconsejen podra limitarse el trabajo a determinadas horas.

- 4.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo,la valla se colocara en la alineacion oficial.No sera obligatoria cuando este construido el cerramiento definitivo.
- 5.- La instalacion de vallas se entiende siempre con caracter provisional,en tanto dure la obra.Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras,o esten interrumpidas,debera, suprimirse la valla y dejar libre la acera al transito publico

Artículo 91º .- Edificios en estado ruinoso

Cuando alguna construccion o parte de ella estuviese en estado ruinoso,el Ayuntamiento,de oficio,o a instancia de cualquier interesado,declarara y acordara la total o parcial demolicion,previa audiencia del propietario y de los moradores salvo inminente peligro que lo impidiera

1.- Declaraciones de estado ruinoso

Se declarara en estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable tecnicamente por los medios normales
- b) Coste de la reposicion superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.Con excepcion de declaracion de edificio historico-artistico

2.- Obligaciones del propietario

Cuando un edificio sea declarado ruinoso,bien a instancia de propietarios o por la inspeccion municipal,aquella esta obligado a ejecutar,por su cuenta,las obras necesarias para que tal estado desaparezca,iniciando las obras en el plazo de un mes.Dentro de este plazo,el propietario podra demorar el comienzo de las mismas,siempre que lo solicite por medio de instancia,acompañado de informe facultativo y bajo su responsabilidad

En los ocho dias siguientes a la finalizacion del anterior plazo,se reuniran los Tecnicos Municipales y el propietario,y se levantara acta del acuerdo o desacuerdo entre ambas partes,informando en este ultimo caso los Tecnicos Municipales al Ayuntamiento y resolviendo a la vista del mismo

3.- Ruina inminente

Si la ruina del edificio fuera tan inminente que no diera tiempo a cumplir los tramites que el articulo anterior especifica,los Tecnicos del propietario o del municipio,podran ordenar el apuntalamiento o derribo preciso

dando cuenta inmediata a la Alcaldia, pudiendo esta disponer el desalojamiento del edificio en caso necesario. En todo caso, los gastos de la obra seran de cuenta del propietario

4.- Edificio ruinoso no susceptible de refuerzo

Cuando los edificios ruinosos, no sean susceptibles de refuerzo o esten situados fuera de linea o rasante oficial tendran que demolerse. La demolicion podra ser efectuada por el municipio, a cuenta del propietario del inmueble si este se negase a efectuarlo

5.- Pago de derechos municipales

Al ejecutar las obras por cualquiera de los procesos que se deriven de los articulos anteriores, no las exime del pago de los derechos municipales correspondientes

Artículo 92º .- Ejecucion de las obras

- 1.- Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la licencia otorgada, ajustandose a las disposiciones de las Ordenanzas y bajo la direccion facultativa de personas legalmente autorizadas
- 2.- Durante la ejecucion de las obras deberan cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a) Construir vados o protecciones a las aceras si fuera preciso el paso de vehiculos por ellas
 - b) conservar el vado y la acera correspondiente a la finca
 - c) Construir y mantener en buen estado la valla precautoria. Esta valla sera hecha de materiales resistentes e incombustibles, tendra dos metros de alto como minimo y sera de tal forma por su parte superior que eviten la caida de materiales por fuera de la misma. Se colocara de forma que dejen el mayor espacio posible para la circulacion de personas por la acera
Si la escasa anchura de esta, no lo permitiera, los tecnicos municipales fijaran las caracteristicas de la valla, pudiendo incluso ordenar su desaparicion total al terminar los trabajos en plantas inferiores, previa colocacion de andamios volados y cubierto con material resistente que evite la caida de herramientas o elementos
La construccion de los andamios que se emplean en cualquier obra estaran bajo la responsabilidad del Director de la misma y se colocaran de acuerdo con el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo
 - d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales y demas disposiciones de policia

- e) Los cimientos que lindan con la via publica no podran ocupar el subsuelo del acerado,debiendo banquearse - cuando la calle sea inclinada
 - f) En todos los muros de cerramiento de fachada se em - plearan materiales de calidad nobles y duraderos,pu - diendose rechazar un proyecto que utilice materiales - blandos o permeables y no duraderos que perjudiquen el decoro de la via publica
- 3.- Antes de iniciarse una obra debera comunicarse al Ayunta - miento en impreso oficial,por triplicado y visado por - los Colegios Profesionales correspondientes,los facultati - vos designados como directores de la misma
 - 4.- Si durante la ejecucion de la obra se cambiase de direc - tor facultativo o de empresa constructora encargada de - la realizacion de la misma,se comunicara al Ayuntamiento en el termino de cinco dias tal circunstancia,como los - requisitos anteriormente referidos
 - 5.- Las variaciones que fueren necesarias introducir en el - proyecto durante el transcurso de la obra,seran objeto de la oportuna licencia,pero pudiendo estar exenta de la - presentacion de los documentos que no varien y consten - en la anterior instancia.El incumplimiento de ello dara - lugar a las acciones,sanciones y medidas de todo tipo a - que haya lugar
 - 6.- En toda la obra o construccion debera tenerse a disposi - cion de los funcionarios del Ayuntamiento:
 - a) Un ejemplar del proyecto aprobado
 - b) El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la direccion facultati - va de las obras
 - 7.- No se podra iniciar ninguna obra,sin que ademas de la co - rrespondiente licencia,el interesado haya obtenido del - Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las ali - neaciones y rasantes oficiales,salvo que se le haya comu - nicado que no sean necesarias tales operaciones.El incum - plimiento de lo anterior dara lugar a la inmediata sus - pension de los trabajos,hasta que sea realizado lo indi - cado
 - 8.- Los funcionarios municipales encargados de la inspeccion de las obras podran visitar e inspeccionar toda clase de obras dentro del termino municipal y denunciarian cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto
 - 9.- Los inspectores y tecnicos de obras del Ayuntamiento exa - minaran las obras en relacion con la licencia concedida. Si se observase incumplimiento del contenido o condicio - nes de la misma,se levantara acta y la Jefatura del Ser - vicio Tecnico competente del Ayuntamiento adoptara las - medidas que estime necesarias,suspendiendo provisional -

mente las obras, sin perjuicio de incoar el oportuno expediente
Igualmente se actuara respecto al incumplimiento u omision de las prescripciones de las Ordenanzas o de las Normas

Artículo 93º .- Conclusiones de las obras

- 1.- Dentro del plazo establecido, o en su caso, el de su prorroga, deberan terminarse las obras
- 2.- No se permitira en ningun caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afecten el aspecto de la via publica o desmerezcan de las condiciones esteticas del paisaje y perturben la normal utilizacion del inmueble
- 3.- A la finalizacion de las obras el propietario debera:
 - a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes, asi como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aun no hubiesen sido quitadas
 - b) Construir el piso definitivo de las aceras y colocacion de bordillos en la misma
 - c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos otros elementos urbanisticos hubiesen sido afectados por la obra
 - d) Colocar la placa indicadora del numero de gobierno de la finca, segun modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento

No se podra conceder la cedula de habitabilidad o primera ocupacion de un inmueble sin que por los servicios tecnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y expedida la oportuna certificacion previa a dicha concesion que se unira al expediente

- 4.- El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusion de las mismas y la no realizacion de los extremos indicados en el parrafo anterior dara lugar a que la Autoridad municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanisticos afectados o reparar los danos, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas contruidas si las hubiere o directamente sobre el propietario
- 5.- Acabadas las obras, el propietario lo comunicara por escrito al Ayuntamiento, acompanando certificados expedidos por los facultativos directores de aquellas, visados por los Colegios Oficiales al que dichos tecnicos pertenecan, acreditando que se hayan realizado de acuerdo con el proyecto presentado y estar en condiciones de ser utilizadas, indicandose tambien la fecha de su terminacion.

- 6.- El servicio tecnico municipal competente realizara la -
 inspeccion y comprobacion en el plazo de 15 dias a par -
 tir de la notificacion, viendo si se ajusta estrictamente
 al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a -
 las prescripciones de las ordenanzas y demas disposicio -
 nes reguladoras de la edificacion, que se han realizado sa -
 tisfactoriamente los trabajos de urbanizacion, como asi -
 mismo, en su caso, las instalaciones de proteccion y lucha
 contra incendios y colocacion de antenas de television.-
 Si todo fuera satisfactorio, expedira una certificacion -
 previa para la concesion de la cedula de habitabilidad.-
 En caso contrario, se dara un plazo para subsanar las de -
 ficiencias señaladas
 Las inspecciones devengaran los correspondientes dere -
 chos que seran abonados por el titular de la licencia -
 sin perjuicio de las sanciones y recargos que procedan

- 7.- Mientras no se haya obtenido la oportuna licencia de uso -
 u ocupacion de un inmueble, la autoridad municipal no au -
 torizara el traslado de muebles o la apertura de estable -
 cimientos, ni autorizara la contratacion de los servicios
 de agua y luz. Al otorgarse dicha licencia se procedera a
 la devolucion de los depositos si los hubiere

DISPOSICION TRANSITORIA

Como norma coordinadora entre lo edificado o construido al -
amparo de la normativa anterior y la nueva ordenacion, estas -
Normas declaran incorporadas al mismo las edificaciones ante -
riores construidas al amparo de la mitada normativa en lo -
que se refiere a altura y condiciones de uso, pero en ningun -
caso en lo referente a las determinaciones sobre uso y desti -
no del suelo y la edificacion y alineaciones exteriores. La -
medida sera aplicable hasta tanto no se derribe el edificio -
o su estado pueda calificarse de ruina, en cuyos casos, y para
la nueva construccion que se edifique sobre el solar ocupado
por el edificio demolido o derrumbado, seran de aplicacion es -
tas Normas Subsidiarias en todas sus determinaciones

Alicante, Marzo de 1.985
El Arquitecto:

ORDENANZAS PARTICULARES

INDICEPAGSUELO URBANO

SU-1 .-	CASCO ANTIGUO	1
SU-2 .-	ENSANCHE-MANZANA CERRADA	6
SU-3 .-	ENSANCHE-EDIFICACION ABIERTA	8
SU-4 .-	ENSANCHE-EDIFICACION ABIERTA-UNIFAMILIAR	11
SU-5 .-	CERRADA-ALMACENES-INDUSTRIAL	13
	SUELO URBANO DOTACIONAL	15

SUELO APTO PARA URBANIZAR

SAPU-1 .-	RESIDENCIAL:ANEXO A ASENTAMIENTO"RINCON DEL SILENCIO	17
SAPU-2 .-	RESIDENCIAL:ANEXO A ASENTAMIENTO"VIBESA"	18
SAPU-3 .-	RESIDENCIAL:ANEXO A ASENTAMIENTO"ESPAÑA LA VIEJA"	19
	CONDICIONES DE PLANIFICACION Y EJECUCION DE LOS SAPU	20
	DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION	20bis
	<u>SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO</u>	21
SNU-P1 .-	MONTE SEGUILI	22
SNU-PC .-	ENTORNOS CATOLOGO EXTERIOR CASCO	23

SUELO NO URBANIZABLE

	PROTECCION CARRETERAS	25
	NO PROTEGIDO AGRICOLA -5 Nu. Tipos	27
	DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION	29

S.U. 1

CORRESPONDE AL CASCO ANTIGUO

- TIPO DE EDIFICACION	Cerrada.Vivienda unifamiliar o colectiva
- ALINEACIONES Y RASANTES	Seran las especificadas en el plano de alineaciones, respetandose en su conjunto las existentes.No podran modificarse dichas alineaciones ni siquiera con Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior.
- ALTURA DE LA EDIFICACION	Maxima: 7,50 m. para edificaciones que se eleven de nueva planta .Las que actualmente superen esta altura sre respetaran Los edificios catalogados conservaran su altura
- NUMERO DE PLANTAS	Maxima: Planta baja + una Se respetaran las plantas de los edificios que actualmente superen la planta baja + una
- SOTANOS	Se prohiben
- SEMISOTANOS	Se prohiben
- ATICOS	Se prohiben
- CHAFLANES	Se prohiben
- SALIENTES Y VUELOS	No se permite ningun tipo de salientes o vuelos excepto balcones de cerrajeria, con vuelo maximo de 50 cm., e igual o inferior al 6% de la anchura de la calle a que defrente la edificación, no sobrepasando en ningun caso la cara interior del bordillo Sera preceptivo la construccion del alero en cubierta de longitud minima de 30 cm.- medida en la perpendicular a la linea defachada
- PATIOS INTERIORES	Se estara a lo dispuesto en las Normas Generales
- PARCELA MINIMA	Las dimensiones de la parcela seran tales que permita que las viviendas que se construyan reunan las minimas condiciones de-

S.U. 1

CORRESPONDE AL CASCO ANTIGUO

- FACHADA MINIMA

caracter higienico dispuesto en la Orden Ministerial de 29-2-44

- FONDO DE EDIFICACION

Para ser edificable una parcela es necesario que de fachada a via publica

- COMPOSICION

Minimo: 3 m.-Maximo :No se establece

FACHADAS

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

Se mantendra la proporcion y ritmo de los huecos en caso de derribo

Las lineas maestras de la composicion de las fachadas responderan a las que configuran las fachadas del entorno, predominando el macizo sobre el vano

Se prohiben los cuerpos volados cerrados de fabrica

Las plantas bajas, cuando sean comerciales no podran ser totalmente diafanas, sino que se buscara una adecuada proporcion de huecos y macizos

CUBIERTAS

Sera preceptivo el tejado de teja al menos en un 60% de la superficie, manifestandose en la totalidad de la fachada el remate de teja hasta una profundidad de 2,5 m. como minimo

CATALOGO

Los edificios catalogados recibiran proteccion que en el se exprese, ademas de las Normas que aqui se establezcan

- MATERIALES

FACHADAS

Las limitaciones en cuanto a materiales estan condicionadas, fundamentalmente por su color y textura y autentica expresividad

Se prohíbe la imitacion de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse estos en su verdadero caracter y sentido constructivo, sin falseamiento de fabricas y funciones

Se prohíbe en especial el ladrillo visto En el color y textura de los materiales se tendra presente la entonacion y vibracion

S.U. 1

CORRESPONDE AL CASCO ANTIGUO

generales en el ambiente en que se situa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados

Se recomienda el empleo de revocos con colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura de la zona (blanco, terreos, etc.,)

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

La piedra puede ser un elemento disonante en las formas siguientes y por lo tanto se prohíbe:

- A) Cuando se trate de aplacados ostensiblemente presentados como tales
- B) Cuando se utilice pulimentada o con brillo (se incluyen los mármoles)
- C) Cuando se usen mamposterías concertadas muy poco naturales

Se prohíben los revestimientos totales a base de azulejos

Se prohíben los muros cortinas donde los elementos metálicos preponderan junto con el vidrio transparente, translucido u opalino

Se permite el uso del hormigón visto : En elementos estructurales, cornisas, impostas etc.; en superficies mayores siempre que responda a un diseño apropiado . El hormigón es susceptible de recibir pinturas y encajados, que pueden dar lugar a interesantes soluciones cromáticas y de textura

Se prohíbe la utilización mimética en todo edificio de nueva planta, de los materiales y elementos decorativos tradicionales si bien estos pueden ser tomados como base de inspiración de diseños actuales

FACHADAS SECUNDARIAS

Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal

Todo paramento a espacio público tendrá el carácter de fachada

MEDIANERIAS

S.U. 1

CORRESPONDE AL CASCO ANTIGUO

Aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se trataran de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurando la animacion conveniente a los paramentos

El Ayuntamiento podra obligar a los propietarios de inmuebles que provoquen medianerías, que no puedan ser cubiertas con la aplicacion de esta ordenanza, a su tratamiento en un plazo a determinar, con colores y materiales a determinar en cada caso

CARPINTERIAS

En general las carpinterias exteriores seran de madera, metalicas pintadas o de aluminio anodizado de color oscuro. Excepcionalmente se admitiran otros tipos de carpinteria siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color armonicen con la tradicional de la zona

CERRAJERIAS

Los balcones tendran balaustres exclusivamente verticales, prohibiendose que los elementos se inclinen hacia fuera o combinadamente

Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos se trataran con sencillez y sin producir imitaciones engañosas

Se prohiben los balcones o antepechos en los que se utiliza la armadura metalica conjugada con el cristal u otros materiales vitreos, placas, opalinas, etc.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS. (CHIMENEAS, CAJAS DE ESCALERA, ETC.)

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

ANEXO 1

Las solicitudes de derribo de edificacion deberan ser acompañadas de documentacion fotografica suficiente para el perfecto conocimiento del aspecto exterior de las mismas. Dicha documentacion sera tambien obligatoria en caso de reforma o modificacion de fachadas

S.U. 1

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

- ALMACENES	Se permiten los tipos A y B
- ASISTENCIAL BENEFICO	Se permiten los tipos A1 y A2
- COMERCIAL	Se permiten los tipos A y B
- DEPORTIVO	Se permite la categoria 1ª
- DOCENTE	Se permite el tipo F
- ESPECTACULO RECREATIVO	Permitido en todas sus formas
- ESTACIONES DE SERVICIO	Se prohíben
- GARAJE APARCAMIENTO	Se permite categoria 1ª
- HOTELERO	Se permite
- INDUSTRIAL	Se permite en su tipo A
- SALAS DE REUNION	Se permiten
- CENTROS ADMINISTRATIVO	Se permiten los tipos A1-A2-A3 y B1-B2-B3
- SOCIO CULTURALES	Se permiten
- VIVIENDAS	Se permiten excepto vivienda aislada

SU 2

CORRESPONDE A LA ZONA DE ENSANCHE
MANZANA CERRADA

- TIPO DE EDIFICACION	Cerrada. Vivienda unifamiliar, colectiva o apartamentos
- ALINEACIONES Y RASANTES	Seran las especificadas en el plano de alineaciones
- ALTURA DE EDIFICACION	Maximas: 10,50 m.
- NUMERO DE PLANTAS	Maxima: Planta baja + dos Minima: Planta baja + una
- SOTANOS	Se prohiben
- SEMISOTANOS	Se permiten
- ALTILLOS	Se permiten
- ATICO	Se prohíbe
- CHAFLANES	Seran los definidos en el plano de alineaciones. Los salientes y vuelos tendran la forma del chaflan
- SALIENTES Y VUELOS	Se estara a lo dispuesto en las Normas Generales
- PATIOS INTERIORES	Se estara a lo dispuesto en las Normas Generales
- PARCELA MINIMA	Las dimensiones de las parcelas seran tal que permitan que las viviendas que se construyan reunan las minimas condiciones de caracter higienico dispuestas en la Orden Ministerial de 29-2-44
- FACHADA MINIMA	Para ser edificable una parcela es necesario que de fachada a via publica, siendo esta como minimo de 4,00 m. Seran excepcion las parcelas con fachada inferior a 4,00 m., situadas entre edificios ya construidos. No se concedera licencia de construccion, si las parcelas contiguas resultantes tuviera alguna de ellas una fachada inferior a 4,00 m.
- FONDO DE EDIFICACION	Minimo 3 m. - Maximo: No se establece

ANEXO

Los paramentos a espacio publico tendran la consideracion de fachada



DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

- ALMACENES	Se permiten los tipos A,B y C .Los almacenes del tipo C tendran entrada por calle de anchura minima igual a 10 m.
- ASISTENCIAL BENEFICO	Se permiten los tipos A1 y A2
- COMERCIAL	Se permiten los tipos A,B,C,D2,D3 y D4 Los tipos D2 o D3 deberan estar definidos y su localizacion determinada por un Plan Previo de Urbanismo Comercial
- DEPORTIVO	Permitidas todas sus categorias
- DOCENTE	Permitidos todos sus tipos
- ESPECTACULO RECREATIVO	Permitidas todas sus categorias
- ESTACIONES DE SERVICIO	Se prohiben
- GARAJE APARCAMIENTO	Permitidas las categorias 1ª y 2ª
- HOTELERO	Permitidos todos los tipos
- INDUSTRIAL	Permitido el tipo A
- OFICINAS	Se permiten
- RELIGIOSO	Se permiten
- SALAS DE REUNION	Se permiten
- CENTROS ADMINISTRATIVO	Permitidos los tipos A,B y C2
- SANITARIO	Permitido el tipo B
- SOCIO CULTURALES	Se permiten
- VIVIENDAS	Se permiten,excepto vivienda aislada

S.U.3

CORRESPONDE A LA ZONA DE ENSANCHE EDIFICACION ABIERTA

- TIPO DE EDIFICACION	Abierta. Vivienda unifamiliar o colectiva- rodeada de jardin
- ALINEACIONES Y RASANTES	Serán las especificadas en el plano co- rrespondiente
- SEPARACION A LINDES	3 m. a calles y 2 m. a lindes del vecino
- ALTURA DE EDIFICACION	Maxima : 7,50 m.
- NUMERO DE PLANTAS	Maxima : Planta baja + una
- INTENSIDAD DE USO O EDIFICABILIDAD	0,90 m ² /m ²
- OCUPACION MAXIMA	60%
- SOTANOS	Se prohíben
- SEMISOTANOS	Se permiten
- CERRAMIENTOS	<u>A espacio publico</u> .- Hasta 1 m. de altura puede ser opaca. A partir de dicha altura- y hasta 2 m. sera transparente <u>A vecinos</u> .- Altura maxima 2 m. Podra ser- opaca
- CHAFLANES	Las vallas en sus esquinas serán circula- res de radio 2 m., salvo en los casos en - que se defina otro tipo en el plano de a- lineaciones
- PARCELA MINIMA	200 m ²
- FACHADA MINIMA	Para ser edificable una parcela es neces- ario que de fachada a via publica, siendo es- ta como minimo de 10,00 m.
- APARCAMIENTOS	Se reservara una plaza de aparcamiento - por vivienda dentro del recinto de la par- cela
- COMPOSICION	Libre

ANEXO

En las manzanas en las que se conjuga edi-
ficacion abierta y cerrada, la edificacion
abierta no cumplira las distancias a lin-
des y se adosara a los paramentos mediane-
ros existentes o posibles, salvo que el -
propietario permita mediante documento la
apertura de huecos a su vecino y la con-
version del paramento en fachada

S.U.3

CORRESPONDE A LA ZONA DE ENSANCHE EDIFICACION ABIERTA

- ALTILLOS	Se prohiben
- ATICO	Se prohíbe
- SALIENTES Y VUELOS	Libres, siempre que no invadan la zona de separación a lindes
- PATIOS INTERIORES	Se estará a lo dispuesto en las Normas <u>Ge</u> nerales
- FONDO DE EDIFICACION	Mínimo: 3 m. -Máximo: No se establece



DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

- ALMACENES	Se permiten los tipos A,B y C.Los almace- nes de tipo C tendran entrada por calle - de anchura minima igual a 10 m.
- ASISTENCIAL BENEFICO	Se permiten los tipos A1 y A2
- COMERCIAL	Se permiten los tipos A,B,C,D2,D3 y D4. - Los tipos D2 o D3 deberan estar definidos y su localizacion determinada por un Plan Previo de Urbanismo Comercial
- DEPORTIVO	Permitidas todas sus categorias.Los fron- tones no podran superar los 8 m. y las - distancias de sus paramentos a calles y - lindes superaran los 4 m.
- DOCENTE	Permitidos todos sus tipos
- ESPECTACULO RECREATIVO	Permitidas todas sus categorias
- ESTACIONES DE SERVICIO	Se prohíben
- GARAJE APARCAMIENTO	Permitidas las categorias 1ª y 2ª
- HOTELERO	Permitidos todos los tipos
- INDUSTRIAL	Permitido el tipo A
- OFICINAS	Se permiten
- RELIGIOSO	Se permite
- SALAS DE REUNION	Se permiten
- CENTROS ADMINISTRATIVO	Permitidos los tipos A,B
- SANITARIO	Permitido el tipo B
- SOCIO CULTURAL	Se permite
- VIVIENDA	Se permite

S.U.4	CORRESPONDE A LA ZONA DE ENSANCHE EDIFICACION ABIERTA
- TIPO DE EDIFICACION	Abierta. Vivienda unifamiliar aislada
- ALINEACIONES Y RASANTES	Seran las especificadas en el plano correspondiente
- SEPARACION A LINDES	4 m. a calles y 3 m. a lindes del vecino
- ALTURA DE LA EDIFICACION	- Maxima 7 m.
- NUMERO DE PLANTAS	Maxima: Planta baja + una Se permitira utilizar la superficie libre bajo cubierta, siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,80 m.
- SOTANOS	Se prohíben
- SEMISOTANOS	Se permiten
- ALTILLOS	Se prohíben
- ATICO	Se prohíbe
- INTENSIDAD DE USO O EDIFICABILIDAD	0,50 m ² /m ²
- OCUPACION MAXIMA	30%
- SALIENTES Y VUELOS	Libre, siempre que no invadan la zona de separacion a lindes
- PATIOS INTERIORES	Se estara a lo dispuesto en las Normas Generales
- FONDO DE LA EDIFICACION	Minimo 3 m.- Maximo :No se establece
- CERRAMIENTOS	A espacio publico.- Hasta 1 m. de altura puede ser opaca. A partir de dicha altura y hasta 2 m. sera transparente A vecinos.- Altura maxima 2 m. Podra ser opaca
- CHAFLANES	Las vallas en sus esquinas seran circulares de radio 2 m., salvo en los casos en que se defina otro tipo en el plano de alineaciones
- PARCELA MINIMA	400 m ²
- FACHADA MINIMA	Para ser edificable una parcela es necesario que de fachada a via publica, siendo esta como minimo de 12 m.
- APARCAMIENTOS	Se reservara una plaza de aparcamiento por vivienda dentro del recinto de la parcela
- COMPOSICION	Libre

S.U.4

DERTEMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

- ALMACENES	Se permiten los tipos A y B
- ASISTENCIAL BENEFICO	Se permiten los tipos A $\frac{1}{2}$ y A2
- COMERCIAL	Se permite el tipo A
- DEPORTIVO	Permitidas todas sus categorías. Los frontones no podrán superar los 8 m. y las distancias a calles y lindes superaran los 4 m.
- DOCENTE	Permitidos todos sus tipos
- ESPECTACULO RECREATIVO	Permitidas todas sus categorías
- ESTACIONES DE SERVICIO	Se prohíben
- GARAJE APARCAMIENTO	Permitida la categoría 1ª
- HOTELERO	Permitidos todos los tipos
- INDUSTRIAL	Permitida el tipo A1 y A2
- OFICINAS	Se permiten
- RELIGIOSO	Se permite
- SALAS DE REUNION	Se permiten
- CENTROS ADMINISTRATIVO	Se permiten los tipos A y B
- SANITARIO	Permitido el tipo B
- SOCIO CULTURAL	Se permite
- VIVIENDAS	Solo vivienda unifamiliar aislada

2ª Modificación puntual

Estado inicial:

S.U.4.- Corresponde a la zona de ensanche de edificación abierta

- Tipo de edificación: Abierta. Vivienda Unifamiliar aislada

- Parcela mínima: 400 m2

Estado reformado:

S.U.4.- Corresponde a la zona de ensanche de edificación abierta

- Tipo de edificación: Abierta. Vivienda Unifamiliar aislada o adosada

- Parcela mínima: 400 m2 para vivienda unifamiliar y de 300 m2 por vivienda en caso de adosadas.

S.U.5**CORRESPONDE A LA ZONA DE ENSANCHE
CERRADA:ALMACENES-INDUSTRIAL**

- TIPO DE EDIFICACION	Cerrada
- USO PRINCIPAL trial	Naves de uso de almacenamiento o indus - trial. Quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de- 30 de Noviembre de 1961(Decreto 2414/1961)
- ALINEACIONES Y RASAN- TES	Seran las especificadas en el plano co - rrespondiente
- ALTURA DE EDIFICACION	Maxima: 8 m.
- NUMERO DE PLANTAS	Planta baja
- SOTANOS	Se prohíben
- SEMISOTANOS	Se prohíben
- ALTILLOS	Se permiten
- ATICO	Se prohíbe
- CHAFLANES	Los definidos en plano de alineaciones
- SALIENTES Y VUELOS	Se prohíben
- PATIOS INTERIORES	Se estara a lo dispuesto en Normas Genera les
- PARCELAS MINIMA	200 m ²
- FACHADA MINIMA	Para ser edificable una parcela es neces ario que de fachada a via publica, siendo - esta como minimo de 10 m.
- FONDO DE EDIFICACION	Minimo: 5 m. -Maximo : No se establece
- COMPOSICION	Libre

S.U.5

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

- ALMACENES	Se permiten en su tipo B,C,D,E y F
- ASISTENCIAL BENEFICO	Se prohíbe
- COMERCIAL	Se prohíbe
- DEPORTIVO	Permitido exclusivamente para utilizacion de los trabajadores
- DOCENTE	Se prohíbe
- ESPECTACULO RECREATIVO	Se prohíbe
- ESTACIONES DE SERVICIO	Se permite
- GARAJE APARCAMIENTO	Se permite en su categoria 3ª
- HOTELERO	Se prohíbe
- INDUSTRIAL	Se permite,excepto el A
- OFICINAS	Permitidas exclusivamente las ligadas a la actividad de almacenamiento o industrial
- RELIGIOSO	Se prohíbe
- SALAS DE REUNION	Permitido exclusivamente para uso de los-trabajadores de la zona
- CENTRO ADMINISTRATIVO	Permitido en su tipo C1 y C2
- SOCIO CULTURAL	Se prohíbe
- VIVIENDAS	Se prohíben,permitiendo unicamente vivienda para el personal de vigilancia

SUELO URBANO DOTACIONAL

SUELO URBANO DOTACIONAL	ALTURA MAXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	OCUPACION DE PARCELA MAXIMA
ADMINISTRATIVO	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicacion	-----	100%
ASISTENCIAL	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicacion	-----	100%
	-2 plantas	1,50 m2/m2	50%
DEPORTIVO	-2 plantas	1,00 m2/m2	40%
DOCENTE	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicacion	-----	100%
	-2 plantas	1,50 m2/m2	40%
RELIGIOSO	-----	3,00 m2/m2	100%
SANITARIO	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicacion	-----	100%
	-2 plantas	1,50 m2/m2	50%
SOCIO CULTURAL	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicacion	-----	100%
	-2 plantas	1,50 m2/m2	50%

SUELO APTO PARA URBANIZAR

SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE

Unidad mínima de actuación :

La unidad mínima de actuación en cada una de las tres zonas programadas, que los particulares o la Administración podrán promover, como condición previa al otorgamiento de licencias de edificación, en el desarrollo de este suelo, será la de Planeamiento Parcial en dos sectores o unidades de actuación, siendo ejecutable el primer sector siempre que su superficie tenga una dimensión igual o superior al 50 % de la superficie total programada en cada zona e incluya necesariamente áreas consolidadas o semiconsolidadas por la edificación y se ejecute en el primer quinquenio. El segundo sector lo constituirá el resto de suelo por ejecutar.

Se integrará la infraestructura de cada sector o unidad de actuación en la general del S.A.P.U. correspondiente.

Condiciones generales de Planeamiento Parcial :

Reserva de jardines y parques públicos :

Las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión estipuladas en el párrafo b) del número 2 del art. 13 de la Ley del Suelo, se desglosarán del modo previsto en el anexo del vigente Reglamento de Planeamiento en función de la dimensión del Plan.

Recinto vigilado infantil	1,00 m ² /viv.
Terrenos equipados de juegos	4,50 m ² /viv.
Parque con juegos infantiles	4,50 m ² /viv.
Espacios verdes netos de reposo ..	4,00 m ² /viv.
Terrenos deportivos	4,00 m ² /viv.

Total..... 18,00 m²/viv.

Reserva para centros docentes y culturales :

Las reservas de terrenos para centros culturales o docentes, del párrafo c) del número 2 del art. 13 de la Ley del Suelo, se desglosarán del modo previsto en el anexo del Reglamento de Planeamiento, de acuerdo con lo previsto en los art. 5 y 10.

Reservas para servicios de interés público y social :

Las reservas de los servicios del párrafo d) del número 2 del art. 13 de la Ley del Suelo, se desglosarán de acuerdo con los art. 6 y 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento.

Diseño de zonas verdes :

MODIFICACION N° 3 NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE BENIDOLEIG

REDACCIÓN SEGÚN LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

"Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, serán de aplicación las siguientes Normas:

1. Las zonas verdes para parques y jardines se situarán en sitios fácilmente accesibles respecto a las viviendas que sirvan. No se computarán como tales reservas de zona verde las que se encuentren en terrenos de máxima pendiente superior al 20%.

2. La superficie de los parques de juego infantiles no será superior a 3.000 m²., siendo preferible varios parques menores a escasa distancia de todas las parcelas."

REDACCIÓN SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN 01 n001 DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

"Las zonas verdes se registrarán por lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 1011.998, de 15 de diciembre), siendo su enunciado el siguiente:

Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes

Las Zonas Verdes y espacios libres públicos deberán:

A. Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

B. Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

C. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

D. Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.

E. Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.

F. Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado."

CONDICIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO

Para ser edificables los terrenos comprendidos en estas tres zonas deberán desarrollarse previamente los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, necesitando la calificación de solar.

Suelo Apto para Urbanizar.- 1 : Rincón del Silencio :

Superficie	222.500 m ²
Uso principal	Residencial extensivo
Edificabilidad superficial.	0,20 m ² /m ²
Edificabilidad cúbica.....	0,60 m ³ /m ²
Densidad media máxima	8 viv/Ha
Parcela mínima	800 m ²
Alturas máximas	Planta baja + una

Suelo Apto para Urbanizar.- 2 : Vibesa :

Superficie	377.000 m ²
Uso principal	Residencial extensivo
Edificabilidad superficial.	0,20 m ² /m ²
Edificabilidad cúbica.....	0,60 m ³ /m ²
Densidad media máxima	6 viv/Ha
Parcela mínima	1.000 m ²
Alturas máximas	Planta baja + una

Suelo Apto para Urbanizar.- 3 : España la Vieja :

Superficie	370.000 m ²
Uso principal	Residencial extensivo
Edificabilidad superficial.	0,20 m ² /m ²
Edificabilidad cúbica.....	0,60 m ³ /m ²
Densidad media máxima	6 viv/Ha
Parcela mínima	1.000 m ²
Alturas máximas	Planta baja + una

Interpretación:

Los coeficientes se entienden medidos sobre la superficie total bruta del Plan Parcial respectivo, debiéndose cumplir cada uno de ellos.

En virtud del art. 12.2.b) de la Ley del Suelo las reservas exigidas para el Plan Parcial se establecerán con independencia de las superficies señaladas para suelo urbano.

Aparcamientos :

Los aparcamientos se harán obligatoriamente en el interior de la parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

Red viaria :

REDACCIÓN SEGÚN LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Red Viaria:

Las aceras serán como mínimo de 1 m., se establecerán sendas peatonales de 2 m de ancho como mínimo, que intercomunicarán las distintas áreas del Plan Parcial.

Las vías de acceso principal al sector serán de 14 m y las secundarias de 10 m como mínimo. Las intersecciones se realizarán con un círculo de protección de radio mínimo el ancho de la calle mayor.

La pavimentación será a base de hormigón asfáltico en las vías principales y macadam con riego asfáltico para las secundarias.

REDACCIÓN SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN 02/2001 DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

En caso de existir una vía principal que articule el sector o pertenezca a la Red Primaria, al ser una vía predominantemente estructural, en tanto que sirve de distribuidora de las calles secundarias existentes y/o previstas y articula el territorio y su entorno tendrá un ancho mínimo de: 12 metros. El resto de viales previstos en dichos sectores de Suelo Apto para urbanizar tendrán un ancho mínimo de 10 metros. En el S.A.P.U. 1 y 2 excepcionalmente se podrán admitir viales de 8 metros justificando la imposibilidad de su ampliación a 10 metros y siempre que se limite su utilización a los residentes en dicha calle. En todo caso las aceras tendrán como mínimo un ancho de 1 metro.

Red de agua:

Se establecerá un abastecimiento de agua potable mínimo de 600 litros/vivienda/día, previa justificación y garantía por técnico u organismo competente del caudal, capacidad y potabilidad. La capacidad mínima de los depósitos será la del consumo total de un día punta. Estas condiciones serán previas para la redacción del Plan Parcial.

Se garantizará además de lo anterior el caudal necesario para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

Red de saneamiento y depuración:

En las ordenaciones que no puedan entroncar a la red general municipal se exigirá una depuradora completa, mediante tanques de sedimentación y tratamiento químico en relación con el caudal y características del afluente.

Red de energía eléctrica y alumbrado público:

Se establecerá un mínimo de 3 Kw/h/viv., mediante líneas subterráneas.

Recogida de basuras:

En las ordenaciones donde no llegue el servicio municipal de basuras será obligatorio establecer un sistema de recogida y destrucción de residuos sólidos, mediante estación de tratamiento a base de trituración, cremación, biológico, .., a fijar en el lugar idóneo que imponga el Ayuntamiento. Quedan totalmente prohibidos los vertidos al descubierto.

SISTEMA DE GESTION

El sistema de actuación será el de COMPENSACION, para ello se constituirán Juntas de Compensación con determinación de sus bases y estatutos, para cada unidad de actuación, con la posibilidad de la integración de las Juntas de cada sector o unidad de actuación en una única Junta Común de Compensación para cada área urbanizable.

En las Juntas de Compensación existirá una representación del Ayuntamiento de Benidoleig, como parte del órgano rector de cada Junta de Compensación y la aprobación, por parte del

Ayuntamiento de Benidoleig, de los correspondientes Proyectos de Bases de actuación y Estatutos de dichas Juntas, garantizarán el cumplimiento del proyectado desarrollo de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores o unidades de actuación integrantes de los S.A.P.U., al introducir el Ayuntamiento aquellas cláusulas de cautela y condiciones de cumplimiento que se estimaran necesarias.

Concluidas las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios de cada sector, se formulará su afección al uso o carácter público de los mismos; permaneciendo la obligación del mantenimiento y conservación de los mismos a través de la constitución de las correspondientes Juntas de Conservación en las que existirá una representación del Ayuntamiento que establecerá las condiciones de cumplimiento que estime necesarias.

La transmisión al municipio de Benidoleig de los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio libre de cargas, tendrá lugar por ministerio de Ley.

NUCLEO DE POBLACION

En tanto no esten desarrollados los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización para cada sector o unidad de actuación, no se podrán conceder licencias de construcción.

OTRAS NORMATIVAS COMPLEMENTARIAS

En todo lo no especificado en las presentes condiciones de urbanización se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito Provincial.

Alicante, Marzo de 1.985

El Arquitecto:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Aquellas zonas que en razon de sus excepcionales valores agricolas, forestales, paisajisticos, historicos o culturales, reciben una especial proteccion mediante normas y ordenanzas urbanisticas especificas

Comprende los subtipos que se detallan a continuacion

1.- Zonas de conservacion y proteccion

DEFINICION.- Son espacio que deben ser protegidos o preservados en el criterio de la defensa del medio natural y agroforestal

CLASIFICACION.- se distinguen las siguientes categorias:

1.1.- Areas de equilibrio fragil y alto valor forestal o paisajistico

Ordenanza aplicable .- SNU-P1

2.- Zonas de valor historico-artistico con interes recreativo y popular

DEFINICION.- Espacios vinculados a los elementos culturales con proteccion de su entorno para actividades al aire libre

CLASIFICACION.- Se distinguen las siguientes categorias:

2.1.- Zonas de proteccion de elementos historico-artisticos diseminados en el termino municipal

Ordenanza aplicable.- SNU-PC

	<u>CORRESPONDE A LA ZONA DE MONTE DEL TERMINO AL SUR DEL MISMO, INDICADO EN PLANO CORRESPONDIENTE</u>
<u>SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO TIPO 1</u>	
AMBITO DE APLICACION .-	El ambito de aplicacion es el definido en el plano de clasificacion de suelo(1:5000)
AMBITO DE PROTECCION .-	Mantener y mejorar el ambiente de estas areas de acuerdo con sus condiciones naturales y paisajisticas, propiciando la plantacion de arbolado de monte
REGULACION DE USOS	Se autorizan los usos actuales agricolas y forestales, siempre que no presenten alteracion o amenaza de las condiciones naturales de la zona Quedan expresamente prohibidos los usos o concesiones en estas zonas que supongan: A.- Cualquier tipo de asentamiento permanente en el ambito del area protegida B.- Las explotaciones de canteras, formacion de desmontes o terraplenes que desfiguren la topografia del paisaj: C.- La corta de arbolado sin autorizacion D.- La alteracion de elementos naturales que supongan una modificacion regresiva del equilibrio natural E.- Las instalaciones industriales o de servicios, e incluso conducciones que perturben el valor paisajistico de las areas
APROVECHAMIENTO.-	El aprovechamiento para la edificacion sera nulo

	<p>CORRESPONDE A LOS ENTORNOS DE LAS ZONAS HISTORICO ARTISTICAS CATALOGADAS EXTERIORES AL SUELO URBANO</p>
<p><u>SUELO NOURBANIZABLE PROTEGIDO TIPO PC</u></p>	
<p>AMBITO DE APLICACION.-</p>	<p>Los entornos a los elementos historico artisticos que figuran en el plano de clasificacion de suelo (1:5000) y que se indican en Catalogo</p> <p>en los casos en que no se determine su extension se considerara una reserva minima de 5000 m², circunscrita al elemento protegido</p>
<p>OCUPACION MAXIMA .-</p>	<p>Se establece un porcentaje maximo de ocupacion de suelo, exento de volumen, para actividades de esparcimiento del 10%</p>
<p>ORDENACION .-</p>	<p>Podran llevarse Planes Especiales de Ordenacion para el acondicionamiento de estas zonas sin que el porcentaje de suelo ocupado rebase el 10% de la superficie total. En este porcentaje no se consideraran incluidos los viales y sendas que se proyecten para mejorar la accesibilidad del lugar, pero si los viales destinados a aparcamientos, terrazas, miradores, pasos de peatones, etc.</p>
<p>REGULACION DE USOS .</p>	<p>La tolerancia de usos agricola o forestal no supone derecho de aprovechamiento edificatorio</p> <p>Se podran autorizar concesiones para instalaciones no permanentes de servicios privados relacionados con el uso particular de estas zonas</p>

SUELO NO URBANIZABLE

Corresponde a aquellas zonas de terreno que estan en contacto con las vias nacionales, comarcales o locales de comunicacion de acuerdo, con la vigente Ley de Carreteras 51/1974 de 19 de Diciembre y el Reglamento General de Carreteras

AMBITO DE APLICACION .- a) El suelo colindante con vias de comunicacion y sujeto a la Ley de Carreteras 51/1974 de 19 de Diciembre y el Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1073/1977 de 8 de Febrero, respetara sus determinaciones en cuanto zonas de afeccion, servidumbre de dominio publico y de edificacion
Cuando dichas carreteras atraviesan zona urbana o forman red de los cascos urbanos la Ley de Carreteras ha previsto la prioridad del Planeamiento en sus articulos 52. y 53

Art. 52:

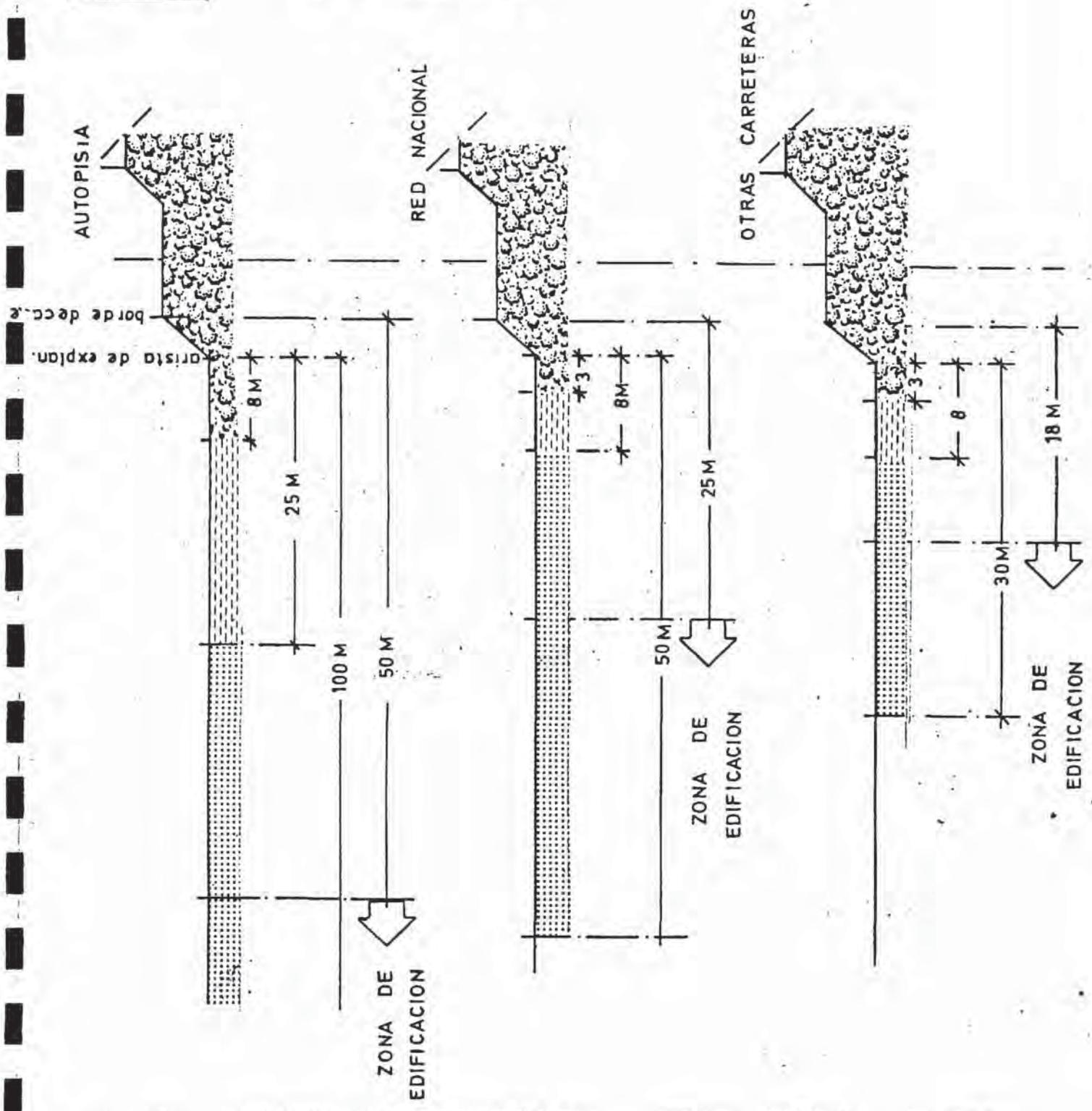
en las zonas de afeccion de las carreteras que discurran por zonas urbanas o esten incluidas en redes arteriales podran autorizarse edificaciones o construcciones a distancias inferiores a las establecidas cuando lo disponga el planeamiento (a ese respecto veanse las alineaciones trazadas en los planos correspondientes)

Art. 53:

En las travesias de la poblacion, el otorgamiento de toda clase de licencia y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes corresponde en exclusiva al Ayuntamiento
A continuacion aparecen reflejadas graficamente las distintas limitaciones a la propiedad

Carretera y limitaciones
a la propiedad
E: 1/500

- ZONA DE AFECCION
- ZONA DE SERVIDUMBRE
- ZONA DE DOMINIO PUBLICO



<p>CORRESPONDE A LOS TERRENOS CALIFICADOS COMO NO URBANIZABLES NO PROTEGIDOS AGRICOLAS O FORESTALES</p>	
<p>SUELO NO URBANIZABLE TIPO 2</p>	
<p>ALINEACIONES .-</p>	<p>Se estara a lo dispuesto en la Ley de Carreteras. En el caso de vias que no tengan consideracion de carreteras, las edificaciones se situaran como minimo a 4 m. del borde del camino</p>
<p>ALTURA MAXIMA .-</p>	<p>La altura maxima sera de dos plantas - 6 m.</p>
<p>APROVECHAMIENTO MAXIMO EDIFICATORIO .-</p>	<p>0,2 m³/m². o/y 0,05 m²/m²</p>
<p>PRENTE DE CARRETERA O CAMINO .-</p>	<p>Para la construccion de granjas, la edificabilidad se establece en 1 m³/m². Estas se construiran a una distancia minima de 1 km. en linea recta, de los limites de los nucleos urbanos</p>
<p>OCUPACION MAXIMA .-</p>	<p>El frente sera de 14 m.</p>
<p>PARCELA MINIMA .-</p>	<p>5%</p>
<p>RETRANQUEOS .-</p>	<p>Regadio: 5000m² - Secano: 10000m²</p>
<p>VALLADO DE PARCELAS .-</p>	<p>Se exige un retranqueo a los linderos de la parcela no inferior a los 3 m. e igual a la altura de la edificacion</p>
<p>INDIVISIBILIDAD DE PARCELAS .-</p>	<p>Altura maxima 1,5 m. Seran diafanos y no podran ser de hilo de espino. Las balsas en los margenes de los caminos estaran cubiertas o cerradas</p>
<p>INDIVISIBILIDAD DE PARCELAS .-</p>	<p>Las parcelas no seran provenientes de segregacion posterior a la aprobacion de estas Normas Subsidiarias con caracter definitivo, debiendose aportar compromiso de la indivisibilidad de la parcela.</p>

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO

SUELO NO URBANIZABLE TIPO 2

Unicamente se permiten los usos vinculados a la actividad agricola, forestal y ganadera e industrias que necesariamente tengan que ubicarse en medio rural y aisladas. En este ultimo caso, el Ayuntamiento decidira sobre la conveniencia o no de su instalacion

Excepcionalmente se podran autorizar viviendas unifamiliares, -Articulo 86 de la Ley del Suelo y Ordenacion Urbana, Texto Refundido de 9 de Abril de 1976, siguiendo el procedimiento previsto en el articulo 43.3 de la misma Ley, siempre que no exista riesgo de formacion de nucleo de poblacion

Otras actividades

Para minas, canteras u otras actividades no previstas que supongan una alteracion o cambio en los usos regulados, se tendran en cuenta las siguientes normas:

a) Condiciones para cambio de uso.

Necesidad de declaracion de utilidad publica de Suelo no Urbanizable calificado en estas Normas
Los promotores o concesionarios de la explotacion restituiran las condiciones en cuanto a la capa vegetal, existente antes del cambio de uso

b) Reglamentacion.

La establecida por la legislacion vigente sobre la materia

c) Condiciones en cuanto a viario

Las construcciones auxiliares necesarias para la explotacion se retranquearan un minimo de 25 m., de la arista exterior de la calzada cuando se trate de carreteras

DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION

Se entiende que un conjunto de edificaciones constituye nucleo de poblacion, cuando trazado un circulo con centro en cualquiera de ellas y radio de 100 m. quedaran incluidas dentro del mismo mas de cuatro edificaciones.

A estos efectos cuando se solicite una licencia en zonas en las que se prohíbe la formacion de nucleo de poblacion, se trazara un circulo de 100 m. de radio con centro en la vivienda a construir y solo se concedera dicha licencia si dentro del citado circulo existieran tres o menos edificaciones

Quedan excluidos de la condicion anterior las dotaciones de interes social y caracter publico, tal como se definen en el articulo 85 de la Ley del Suelo.

La parcela minima sera de 5000 m² en regadio y 10000 m² en secano, asi mismo la distancia minima entre viviendas sera de 100 m..

En lo no especificado se estara a lo dispuesto en Normas Subsidiarias de ambito Provincial.

Alicante, Marzo de 1985

El Arquitecto: