

Artículo 1º.- **Ámbito territorial de las Normas Subsidiarias.**

- 1.- El objeto de estas Normas Subsidiarias es la ordenación Urbanística del término Municipal de Moncofar.
- 2.- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen un texto obligatorio, que con los otros documentos exigidos por el Art. 97 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento del territorio a que se refiere el número 1 de este artículo.
- 3.- La referencia a la "Ley del Suelo", hecha tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse que remite al Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1.976, de 9 de Abril de la Ley 19/1.975, de 2 de Mayo de 1.956. La referencia al reglamento ha de entenderse que remite al Real Decreto 2.159/1.980, de 23 de Junio.

Artículo 2º.- **Ámbito temporal de las Normas Subsidiarias.**

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

Artículo 3º.- **Modificaciones de las Normas.**

- 1.- Solo podrán 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 Ayuntamiento, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de sus incidencias en la ordenación general.

Artículo 4º.- **Carácter vinculante de las determinaciones de las Normas.**

- 1.- Las determinaciones en estas Normas Subsidiarias vincularán a la administración y a los particulares.

Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales, a realizar en el ámbito de éste planeamiento, deberán cumplir las previsiones de estas Normas, sin perjuicio de lo contenido en el Art. 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 estén en desacuerdo con las Normas Subsidiarias Municipales, cuando no dificulten la ejecución de las mismas 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 5.- Obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias Municipales.

- 1.- La obligatoriedad de la observancia de estas Normas comporta las limitaciones que establece la Ley del Suelo.
- 2.- Con carácter excepcional y siempre que concurran 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:

- 1) Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.
- 2) No dificultar la ejecución de las Normas, o de los Planes que en desarrollo de las mismas se aprueben.
- 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.

CAPÍTULO II.- DEL SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS.

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, y no sean

definidos singularmente en las Ordenanzas Particulares, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

Art. 7º.- Solar.

Art. 8º.- Alineaciones Oficiales.

Art. 9º.- Alineaciones Actuales.

Art. 10º.- Finca fuera de Línea.

Art. 11º.- Finca Remetida.

Art. 12º.- Parcela Edificable.

Art. 13º.- Retranqueo.

Art. 14º.- Rasantes Actuales.

Art. 15º.- Rasantes Oficiales.

Art. 16º.- Línea de la Edificación.

Art. 17º.- Altura de la Edificación.

Art. 18º.- Altura de Pisos.

Art. 19º.- Altura Libre de los Pisos.

Art. 20º.- Superficie Ocupada.

Art. 21º.- Superficie Edificada.

Art. 22º.- Superficie Máxima Construible.

Art. 23º.- Superficie Total Edificada de Techo a Suelo.

Art. 24º.- Espacio Libre.

Art. 25º.- Patio de Parcela.

Art. 26º.- Pieza Habitable.

Art. 27º.- Planta Baja.

Art. 28º.- Portal.

Art. 29º.- Sótanos y Semisótanos.

Art. 30º.- Edificio Exento.

Art. 31º.- Usos Permitidos.

Art. 32º.- Usos Prohibidos.

Art. 33º.- Edificio Exclusivo.

Art. 34º.- Edificio e Instalaciones Fuera de Ordenación.

Art. 35º.- Edificabilidad. Volumen Edificable.

Art. 36°.- Ancho de Solares.

Art. 37°.- Parcelación, Reparcelación y Regulación de Linderos.

Art. 38°.- Solares Inedificables.

Artículo 7°.- Solar.

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

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

Artículo 8°.- Alineaciones Oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las Normas Subsidiarias o aquellos Planes que las desarrollen.

Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres, exteriores, vías, calles y plazas.

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 9°.- Alineaciones Actuales.

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

Artículo 10°.- Finca Fuera de Línea.

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

Artículo 11°.- Finca Remetida.

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

Artículo 12°.- Parcela Edificable.

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

Artículo 13°.- Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 14°.- Rasantes Actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 15°.- Rasantes Oficiales.

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

Artículo 16°.- Línea de la Edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

Artículo 17°.- Altura de la Edificación.

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

Artículo 18°.- Altura de Pisos.

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

Artículo 19°.- Altura Libre de los Pisos.

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

Artículo 20°.- Superficie Ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos.

Las **construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos** se consideran, a efectos de

estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta 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 26°.- 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 27°.- Planta Baja.

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

Artículo 28°.- Portal.

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

Artículo 29°.- Sótanos y Semisótanos.

Se entiende por **sótano** 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 **semisótano** la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre +/- 0 metros., y un metro cuarenta por encima de la rasante.

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

Artículo 30°.- Edificio Exento.

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

Artículo 31°.- Usos Permitidos.

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

Artículo 32°.- Usos Prohibidos.

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

Artículo 33°.- Edificio Exclusivo.

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

Artículo 34°.- Edificio e Instalaciones Fuera de Ordenación.

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

Artículo 35°.- Edificabilidad - Volumen Edificable.

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

Puede establecerse por:

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

Artículo 36°.- Ancho de Solares.

Se denomina **anchura de un solar en una profundidad determinada**, a la distancia entre linderos, medida en dirección, paralela al eje de la calle.

Cuando el punto de medición es la alineación, dicha anchura se denomina **fachada**.

Artículo 37°.- 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.- Reparcelación.

Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

3.- Regulación de linderos.

Recibe el nombre de regulación 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 38°.- Solares inedificables.

1.- Se considerará **solar no edificable** el que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.

2.- **Además** de lo preceptuado en el apartado anterior, **se consideran inedificables:**

- a) Las proporciones excedentes de la alineación oficial.
- b) Las partes del solar cuyo fondo medio normalmente a la fachada sea menor de tres metros.
- c) Las que originen en el solar contiguo una parte como la que se define en b) y hasta la citada profundidad.

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

solar.

Artículo 39°.- Alcance y contenido de la sección.

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

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

Artículo 40°.- 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 tomar 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 (1).

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.

(1) Y los artículos concordantes del Reglamento de Reparcelación.

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 fuera 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 65°, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regulación de sus solares, mediante la compensación de superficies y establecimiento de una línea divisoria perpendicular a la alineación de la calle.

Artículo 41°.- 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 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 45% 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 da la fachada del 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 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 42°.- Alturas en función del ancho de la calle.

En aquellas ordenanzas en que a escala de alturas se señale en relación con el ancho de las 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 informe**, se tomará la anchura media del tramo que constituya el lado de la manzana en el que se sitúa la edificación

Artículo 43°.- 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 dieciseis metros (16 m).

2.- La edificación en mayor altura nunca podrá ocupar a partir de los 16 m., la parte del solar comprendida entre la fachada a que corresponde la menor altura, la paralela a ella, situada a 3 m., y una paralela a la fachada de la calle de mayor altura, a 16 m., **si la diferencia de alturas permitida es 1.**

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

Artículo 44°.- 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 al altura mayor y una inclinada de 45° desde la otra.

Desde el punto de encuentro de ambas líneas se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al próximo forjado.

Se continuará este 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 45°.- Edificio de altura más baja entre colindantes más altos.

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

Artículo 46°.- Alturas en edificación abierta unifamiliar.

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

Artículo 47°.- Ático.

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

- a) **Se autoriza por encima del ático o última planta** una superficie construida que no excederá del 20% de la cubierta del ático o última planta retranqueada un mínimo de 3 mts., con uso de trastero o similar, así como chimeneas, antenas y accesos.
- b) Tanto el ático como su cubierta, cornisas, chimeneas y superficies abiertas, deberán quedar completamente situados bajo un plano inclinado a 45° que parta de la arista superior de intersección de la fachada con el techo de la última planta normal.
- c) **La altura de la edificación, incluyendo el ático**, no será superior a la máxima admitida por la ordenanza correspondiente.
- d) Se suprimen y no se autorizan **sobreáticos** en ningún caso.
- e) **Quedan prohibidas** toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas en las fachadas del mismo.

D.O.G.V. nº 4749 de 5 Octubre 2.004

Ayuntamiento de Moncofa

Información pública de la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias para la construcción en la última planta de una superficie construida con uso de trastero o semejante. [2004/F4568]

El Pleno municipal del Ayuntamiento de Moncofa, en la sesión celebrada el 25 de marzo de 2004, ha aprobado por unanimidad el siguiente acuerdo:

El Ayuntamiento de Moncofa acuerda de forma cautelar la suspensión del otorgamiento de licencias para la construcción en la última planta de una superficie construida con uso de trastero o semejante, fundamentada en el siguiente informe de los servicios técnicos municipales.

Suspensión del otorgamiento de licencias para la construcción en la última planta de una superficie construida con uso de trastero o semejante.

Antecedentes

A fin de proceder a la modificación de las ordenanzas generales de las normas subsidiarias municipales de planeamiento, eliminando la autorización por encima de la

última planta de una superficie construida con uso de trastero o semejante, se plantea la suspensión del otorgamiento de licencias de edificación mencionada como medida cautelar previa a su aprobación.

Justificación

A la vista del reciente acuerdo tomado por el Pleno del ayuntamiento, en la sesión de fecha 26 de febrero de 2004, por el que se fijaba la interpretación de las ordenanzas generales de las normas subsidiarias en materia de áticos, cabe plantearse que el uso de trastero quede anulado en compatibilidad con la planta de ático. Porque si el uso pretendido sobre la última planta es ático, que sea este el que se realice y se compute a efectos de edificabilidad.

Asimismo, ya que el acuerdo de áticos no permite ninguna edificación sobre estos, excepto chimeneas de ventilación o evacuación de humos, no tiene sentido mantener estas construcciones en la parte alta del edificio que se construya.

Soporte legal

De acuerdo con el artículo 57.1 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y los artículos 101 al 103 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, los órganos competentes para la aprobación inicial y provisional de las normas subsidiarias de planeamiento municipal podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de edificación, para áreas o usos determinados, a fin de estudiar su formación o reforma.

Todo lo cual se hace público para general conocimiento.

Moncofa, 1 de abril de 2004.-

El alcalde: José Vicente Isach Clofent.

Artículo 48º.- Sótanos y Semisótanos.

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

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

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 sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio:

Calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores y centros de transformación.

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

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.

3.- El **vuelo máximo de balcones, terrazas y cualquier otro saliente en las zonas del casco antiguo**, no sobrepasará de 0,50 metros
ni 1/10 de ancho de la calle a que da frente la edificación.

En las zonas de ensanche de edificación se permitirá un vuelo igual a 1/10 de ancho de la calle a que de frente la edificación con un máximo de 1,20 metros.

En ningún caso se sobrepasará la cara inferior del bordillo.

4.- En el **casco antiguo** se permitirán vuelos cerrados en un 50% de la longitud de la fachada.

5.- Los **salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncio o cualquier otro elemento similar** que se instale en la fachada habrán de situarse a una altura superior de 2,50 metros, 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, adosándoles cuerpos de edificación y obligándose su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes o a construir.

Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación.

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

10.- Las **rejas en planta baja** no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de 20 centímetros.

11.- Las **vitriñas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales** se ajustarán a lo establecido en el [artículo 61º](#).

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 metros de diámetro.

- **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.

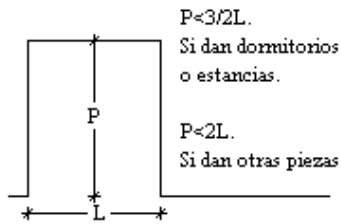
Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana u otros espacios libres tendrán un **ancho mínimo L**, que será mayor de 1/6 de altura de la edificación más alta de las colindantes o de la finca, si esta fuese mayor que aquellas, con un mínimo de 3 metros.

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

No se consideran patios abiertos a fachadas y se regirán por las normas de retranqueos aquellos entrantes en

los que $P < L$.

Siendo **P** la profundidad, y **L** el ancho.



En ningún caso se admitirán tendederos abiertos a fachadas.

Artículo 54°.- Chimeneas de ventilación.

Deberán cumplir las condiciones exigidas por las Normas Tecnológicas del M.O.P.U..

Artículo 55°.- 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 de hueco, no exceda a 10 metros, y la superficie de embocadura sea superior a 7,5 m².

Artículo 56°.- Portales.

El **portal** tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un **ancho mínimo** de 1,60 m..

El **hueco de entrada del portal** no tendrá menos de 1,30 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 la planta baja.

Artículo 57º.- Escaleras.

Se seguirá al respecto la normativa en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

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 situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la 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 metro en total, siendo diáfanas a partir de 1 metro de altura, hasta un máximo de 2 metros en total.

Artículo 59º.- Cierres provisionales en locales comerciales.

Cuando terminado un edificio no vayan a habitarse de inmediato los **locales comerciales**, deberá efectuarse un **cerramiento provisional** de los mismos, que tenga un tratamiento decoroso y tupido 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, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 60º.- Antepechos.

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

Artículo 61°.- Anuncios y Rótulos.

No podrán sobresalir en planta baja más de lo indicado en el [apartado 51.8](#), respecto a jambas, y en plantas altas, el vuelo que sea autorizado para ellas.

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

Artículo 62°.- Toldos.

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

Los **faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento**, habrá de estar necesariamente a más de 2,10 metros de altura, desde la acera, no autorizándose si tiene menor medida.

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.

Artículo 63°.- 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 64°.- Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir **centros de transformación**, éstos se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

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

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 para los vecinos.

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

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

Cuando sea totalmente imposible cumplir ésta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio de detalle de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasado con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, 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 esta Ordenanza a los Propietarios de aparatos que incumplen esta Ordenanza para que se adapten a ella.

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

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

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

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

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:

a) Los desperdicios de la alimentación y del consumo doméstico.

b) Los envoltorios y papeles de establecimientos industriales y comerciales, si pueden

ser recogidos en un solo recipiente normal.

- c) Cenizas y restos de calefacción individual.
- d) El producto de barrido de aceras.
- e) Pequeñas cantidades de escombros.
- f) Productos de podas de plantas que puedan recogerse en un sólo recipiente normal.

1.3.- Corresponden a las segundas:

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

2.- Normas Generales.

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

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

El plazo de concesión de 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 señalizado 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.- Destinos 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 no hubiese acuerdo, conforme a la legislación vigente.

3.- El Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes o 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 resultasen 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 sí 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 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.

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 Director Facultativo de la obra.

2.- El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime conveniente para su efectividad sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.

3.- El frente de la casa o solar en que se realicen obras se cercará con una valla de protección como se especifica en estas Ordenanzas.

4.- Los materiales a emplear en las obras no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el 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 construcciones 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 lo que 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, Art. 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 de cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción de instalación de dichos aparatos.

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

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

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

4.- Ni las guías ni los elementos de sustentación podrá ser fijada 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.

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

7.- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 14 metros, o más sobre la

rasante de la calle en el eje del portal. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

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

9.- En edificios destinados a comercio 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.

Artículo 75º.- /.../ Usos:

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

- 1.- ALMACENES.**
- 2.- ASISTENCIAL - BENÉFICO.**
- 3.- COMERCIAL.**
- 4.- DEPORTIVO.**
- 5.- DOCENTE.**
- 6.- ESPECTÁCULOS - RECREATIVO.**
- 7.- ESTACIONES DE SERVICIO.**
- 8.- GARAJE - APARCAMIENTO.**
- 9.- HOTELERO.**
- 10.- INDUSTRIAL.**
- 11.- OFICINAS.**
- 12.- RELIGIOSO.**
- 13.- SALAS DE REUNIÓN.**
- 14.- SANITARIO.**
- 15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.**
- 16.- SOCIO - CULTURAL.**
- 17.- VIVIENDAS.**

USO - ALMACENES.

DEFINICIÓN

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

CLASIFICACIÓN

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 vivienda u oficinas.

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

Tipo C.- Almacenes de superficie entre 300 y 500 m², situados 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 estará a lo dispuesto para los asuntos industriales y comerciales en lo que les fuese de aplicación.

USO - ASISTENCIAL - BENÉFICO.

DEFINICIÓN

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

CLASIFICACIÓN

Se clasifican en los siguientes **tipos**:

A₁- Guarderías, Casas-cuna.

A₂- Residencias y Clubs u Hogares de Ancianos.

A₃- Ciudades Geriátricas.

CONDICIONES

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

USO - COMERCIAL.

DEFINICIÓN

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

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes **categorías**:

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

B. Superservicio o Superette.

Superficie de ventas : 120 m² < S < 400 m².

C. Supermercados y Grandes Almacenes.

Superficie : 400 < S < 2.500 m².

Vende todo tipo de productos alimenticios o artículos más necesarios para uso doméstico.

D. Establecimientos asociados espacialmente.

D.1. Mercado de Abastos.

D.2. Galerías Comerciales.

Conjunto de tiendas, sin limitación de número por especialidad.

D.3. Centros comerciales.

Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.

D.4. Zonas comerciales.

Conjunto de tiendas relacionadas a través de una calle o vía pública.

CONDICIONES

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En el **caso de que en el edificio exista uso de viviendas**, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2. La **altura** de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de 3 metros respectivamente.

3. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes **servicios sanitarios**:

Hasta 120 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
absoluta independencia para señoras y caballeros.

se instalarán con

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse 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 de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total de aire del local.

6. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se regulen en esta Normas, y las disposiciones vigentes específicas, aparte de lo que estime necesario el Servicio Municipal contra **incendios**.

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

USO - DEPORTIVO.

DEFINICIÓN

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

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes **categorías**:

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

2ª .- Deportes cuya superficie total necesaria es inferior a 2.000 m²., o hasta 500 espectadores.

3ª .- Deportes de 501 a 2.000 espectadores.

4ª .- Deportes con más de 2.000 espectadores.

CONDICIONES

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

USO - DOCENTE.

DEFINICIÓN

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

CLASIFICACIÓN

- A) Centros Preescolares.
- B) Centros de Enseñanza General Básica y Educación Especial.
- C) Centros de Bachillerato Unificado.
- 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 a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia sobre el particular.

USO - ESPECTÁCULOS - RECREATIVO.

DEFINICIÓN

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

CONDICIONES

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

Aparcamientos.

Serán fijados por los Servicios Técnicos Municipales.

USO - ESTACIONES DE SERVICIO.

DEFINICIÓN

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

CONDICIONES

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

1º. Dispondrán de un aparcamiento de número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2º. Los talleres de automóviles 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 Ordenanzas (garajes-aparcamientos).

3°. No causarán molestias a los vecinos y viandantes, y se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.

USO - GARAJE - APARCAMIENTO.

DEFINICIÓN

A los efectos de esta Norma, se considerarán **garajes** los locales destinados a la guarda con carácter habitual de vehículos con motor mecánico.

Los **talleres de reparación de automóviles** se regirán por las Normas de Industrias, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

CLASIFICACIÓN

Se establece la siguiente clasificación:

A) Categoría 1ª. GARAJES DE USO PARTICULAR.

- a) Adosados a viviendas en plantas bajas, semisótanos o sótanos 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 la **ventilación** cuando ésta no fuera directa al exterior.

USO - HOTELERO.

DEFINICIÓN

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

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

CONDICIONES

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación

hotelera.

El edificio se sujetará en cuanto a volumen, alineación, voladizos, etc..., a la Ordenanza de la zona correspondiente.

Aparcamiento.

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

USO - INDUSTRIAL.

DEFINICIÓN.

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, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Las Ordenanzas que aquí se expresan son mínimos, que podrán ser ampliados y matizados por las Normativas Específicas, también a respetar, bajo la competencia del Ministerio y Consellería de Industria en sus ámbitos respectivos.

CLASIFICACIÓN.

Se distinguen los siguientes **tipos**:

A.- Industria compatible con vivienda, bien sea en bajos, semisótanos, sótanos o pisos intermedios.

Se distinguen tres subtipos.

A₀) Industria en planta intermedia de edificio de vivienda.

A₁) Industria en bajo de edificio de vivienda.

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

B.- Industria contigua a vivienda, en edificio exclusivo.

Se distinguen dos subtipos.

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

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

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

Industria aislada.

D.- Industria en Zona Industrial Urbana.

E.- Industria en Zona Industrial Aislada.

F.- Industrias Especiales.

MEDIDAS DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Umbrales admisibles en cada tipo de Industria.

| TIPO | A | B | C | D | E | F |
|--|-----|-----|-----|-----|------|------|
| Índice de Riugelmann | | | | | | |
| Funcionamiento actual | 0 | 1 | 1 | 1,5 | 1,5 | 2 |
| Idem periodo de arranque | 1 | 2 | 2 | 2,5 | 2,5 | 3 |
| Emisión máxima de polvo kg / h | 1,5 | 1,5 | 5 | 5 | 20 | 25 |
| Emisión global máxima kg / h | 3 | 3 | 10 | 10 | 40 | 50 |
| Densidad de contaminación | | | | | | |
| 1- Emisión total media durante | | | | | | |
| 24 h. mgr / m2 en 24 h. | 100 | 100 | 300 | 300 | 1000 | 1200 |
| 2- Emisión total punta durante 1 h. | | | | | | |
| | 200 | 200 | 600 | 600 | 2000 | 2400 |
| 3- Emisión polvo media en 24 h. | | | | | | |
| | 60 | 60 | 180 | 180 | 600 | 2400 |
| Emisión punta en una hora. mgr / m2 en 24 h. | | | | | | |
| | 120 | 120 | 300 | 300 | 1200 | 1400 |

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

| CONTAMINANTES | UNIDAD DE MEDIDA | NIVELES MAX. EMISIÓN |
|--------------------|------------------|----------------------|
| Partículas sólidas | mgr/Nm3 | 150 |
| SO2 | mgr/Nm3 | 4.500 |
| 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 PROTECCIÓN DE LA RED DE ALCANTARILLADO Y A SU CONSERVACIÓN.

- a1) Ausencias de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- a2) No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
- a3) El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 8 unidades.
- a4) La temperatura de vertidos será inferior a 40° C.

a5) Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.

a6) No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.

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

b) REFERENTE A LA PROTECCIÓN DE LA 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 electromecánicas.

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

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

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

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Material de suspensión | 1.000 ppm. |
| DBO | 1.000 ppm. |
| DQO | 1.000 ppm. |
| Relación DBO/DQO | 2 |
| Sulfuros | 5 ppm (S). |
| Cianuros | 2 ppm (CN). |
| Formol | 20 ppm (HCHO). |
| Dióxido de azufre | 5 ppm (SO ₂). |
| Cromo hexavalente | 0,5 ppm. |
| Cromo total | 5 ppm. |
| Cobre | 3 ppm. |
| Níquel | 5 ppm. |
| Cinc | 10 ppm. |
| Plomo | 1 ppm. |

INCENDIOS.

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

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

| CLASE | CARGA TÉRMICA | TEMPERATURA DE INFLAMACIÓN DEL 95% EN PESO DE LOS MATERIALES |
|-------|-----------------|---|
| 0 | $0 < Q \leq 50$ | Temperatura de inflamación del 100 % en peso de los materiales superior a 50 ° C. |

| | | |
|---|---------------------|-------------------------|
| 1 | $0 < Q \leq 200$ | $> 50^\circ \text{ C.}$ |
| 2 | $200 < Q \leq 500$ | $> 50^\circ \text{ C.}$ |
| 3 | $500 < Q \leq 2500$ | $> 50^\circ \text{ C.}$ |
| 4 | $2500 < Q$ | $> 50^\circ \text{ C.}$ |
| 5 | $0 < Q \leq 100$ | $< 50^\circ \text{ C.}$ |
| 6 | $100 < Q \leq 250$ | $< 50^\circ \text{ C.}$ |
| 7 | $250 < Q \leq 2500$ | $< 50^\circ \text{ C.}$ |
| 8 | $2500 < Q$ | $< 50^\circ \text{ C.}$ |

a. Industrias que poseen riesgo de activación alto.

ex. Industrias que almacenando o manipulando explosivos accidentales tengan previstas medidas de prevención y protección que anulen el efecto mecánico de la explosión accidental.

CUADRO DE INCOMPATIBILIDAD SEGÚN SITUACIÓN RELATIVA.

| Situación relativa. | Industrias no autorizadas en esta situación. |
|----------------------------|---|
| A₀ | Indust.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, 3, 4, 5, 6, 7, 8, del tipo a del tipo ex |
| B₁ | Industrias del subgrupo 3, 4, 7, 8, del tipo a del tipo ex |
| B₂ | Industrias del subgrupo 3, 4, 7, 8, del tipo a del tipo ex |
| C | Industrias del tipo a del tipo ex |
| D | Industrias del subgrupo 3, 4, 6, 7, 8, del tipo a del tipo ex |
| E | Industrias del subgrupo 7, 8, del tipo a, en los subgrupos 4,7,8, del tipo ex. |

(1) Solo en el caso en que el edificio sea un edificio de gran altura.

RUIDOS.

Los niveles sonoros máximos admisibles para cada tipo serán:

Nivel sonoro de la zona exterior de edificios

| TIPO | dB (A) | |
|------|--------|-------|
| | DIA | NOCHE |
| A | 40-45 | 35-40 |
| B | 40-45 | 35-40 |
| C | 50-55 | 40-45 |
| D | 55-60 | 45-50 |
| E | 60-65 | 55-60 |
| F | 70-75 | 70-75 |

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

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establezcan 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 las superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si estas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de diez metros cúbicos.

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

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

c) ASEOS.-

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

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

e) CONSTRUCCIÓN.- Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las

estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, y cuyos niveles se han determinado para cada tipo de industria.

f) ENERGÍA ELÉCTRICA.-

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

2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV).

No se evaluará la potencia de máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 CV, cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro; no la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, bombas de elevación de agua y aire comprimido.

Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán de las de sus correspondientes epígrafes.

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

4. Los motores y máquinas, así como la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, y además, los que sean precisos acústica y térmicamente 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.

DEFINICIÓN

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

CLASIFICACIÓN

Se distinguen las siguientes **categorías**:

1^a.- Oficinas profesionales anexas a vivienda del titular.

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

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

CONDICIONES

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes **servicios**:

a) Hasta 100 m², un retrete y un lavabo.

Por cada 200 m² más o fracción se aumenta 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 un décimo de la que tenga la planta del local.

En el segundo 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 la 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, estime necesarios el Servicio Municipal contra **incendios**.

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

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

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

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

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

USO - RELIGIOSO.

DEFINICIÓN

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

CONDICIONES

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

Aparcamiento.

Se determinará por los Servicios Técnicos Municipales.

USO - SALAS DE REUNIÓN.

DEFINICIÓN

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

CLASIFICACIÓN

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

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

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

CONDICIONES

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

Escaleras.

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

USO - SANITARIO.

DEFINICIÓN

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

CLASIFICACIÓN

Se clasifican en los siguientes dos **tipos y subtipos**:

A) Red hospitalaria.

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

B) Red extrahospitalaria.

1. Casas de socorro - Centros de urgencia.
2. Consultorios / Dispensarios.
3. Ambulatorios.

CONDICIONES

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

USO - SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

DEFINICIÓN

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

CLASIFICACIÓN

A. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

A₁. Ayuntamientos.

A₂. Juzgados.

A₃. Organismos de la Administración del Estado, etc.

B. SERVICIOS DE ORDEN

B₁. Comisarías y Cuarteles de la Guardia Civil.

B₂. Centros de Detención.

B₃. Policía Municipal y de Tráfico.

C. SERVICIOS DE HIGIENE Y PREVENCIÓN

C₁. Servicios de recogida y tratamiento de basuras.

C₂. Parques de Bomberos.

D. INSTALACIONES MILITARES

E. SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO Y MATADEROS

CONDICIONES

Cumplirán las condiciones vigentes que les sean de aplicación.

USO - SOCIO CULTURAL.

DEFINICIÓN

Se consideran incluidos en el mismo los edificios destinados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos, Pinacotecas, Salas de Conferencias y Exposiciones, Cine-Clubs, Teatros de Aficionados, Tele-Clubs, etc.

CONDICIONES

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los usos de comercio, oficinas,

industrias, viviendas y espectáculos.

USO - VIVIENDAS.

DEFINICIÓN

Edificio o parte de un edificio destinado a la residencia familiar.

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes **categorías**:

1ª.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

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.- VIVIENDA COLECTIVA.

Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

3ª.- APARTAMENTOS.

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

CONDICIONES

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

Artículo 76º.- Normas Generales (Cond. Estéticas).

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

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 **medianeras al descubierto**, visibles desde la calle, el Ayuntamiento obligará a los propietarios al tratamiento de las mismas.

El Ayuntamiento podrá en cada caso obligar a su ejecución en forma de fachada o como simple paramento pintando o decorado.

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

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

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, 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 la 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, 113 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y al resto de la legislación vigente sobre la materia.

Artículo 81º.- Plazos de edificaciones y enajenación forzosa 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 la legislación vigente sobre la materia.

Artículo 82º.- Cesión de terrenos.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 165, 166, 167, 168, 169, 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 posible gráficamente, el régimen de edificación y uso de la finca.

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

Se indicarán los datos de identificación en el Registro de la Propiedad.

3.- El **Ayuntamiento exigirá la Ficha o Cédula Urbanística** como trámite previo de las solicitudes de licencia de parcelación o reparcelación de fincas, de edificios de nueva planta, de ampliación y variación del uso objetivo de los edificios y de otros casos en que lo estime conveniente.

Este servicio devengará las tasas correspondientes.

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

5.- Las Cédulas Urbanísticas y los proyectos que en base a ellas se confeccionen habrán de ser informados por los colegios profesionales correspondientes y con independencia de los visados preceptivos, a los efectos exclusivos de indicar si cumplen con los requisitos urbanísticos de las Normas Subsidiarias o planes a que les afecte.

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

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

Artículo 85º.- Licencias.

1.- Actos sometidos a licencias.

Estarán sometidos a Licencia previa, 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 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 personas que legalmente le represente, con los datos precisos para su identificación.

Su **presentación** se hará en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento.

4.2.- En las solicitudes que deban 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 ante 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 planos** que se presenten deberán sujetarse a las normas UNE-1011 y UNE-1027, y el plegado de planos se hará en el formato A-4.

4.4.- En las **solicitudes de obras de adaptación, modificación, distribución etc. de locales**

comerciales se expresará el uso y 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 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, y cuyo pago no prejuzga la concesión de la Licencia.

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

5.3.- Las Licencias de Obras 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 obras.

5.4.- Para responder al cumplimiento de lo autorizado en las Licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de solicitar previamente a la concesión de la licencia.

Este depósito puede ser sustituido por aval bancario del mismo importe, en caso de aceptación del Ayuntamiento.

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

6.- Validez y caducidad de las Licencias.

6.1.- En las licencias se determinará el **plazo** por el que se 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 no se terminasen dentro del plazo concedido, o sus ampliaciones.

d) 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 Organo Municipal competente, **producirá:**

El cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la Licencia.

La pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada.

El cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

6.4.- Cuando una finca o local cambie 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 Reglamento de aplicación.

7.- Deficiencias de las solicitudes o proyectos.

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

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

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

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

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

8.- Tipos de licencias de obra en Suelo Urbano.

Se distinguen en las presentes normas tres **tipos de Licencias**.

- Licencia de obra nueva.
- Licencia de reforma.

- Licencia de conservación.

8.1.- Obra Nueva.

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

8.2.- Reforma.

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

Se distinguen dos **subtipos**:

8.2.1.- Reformas y ampliaciones estructurales.

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

8.2.2.- Reformas no estructurales:

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

8.3.- Obras de Conservación.

Se denominan **obras de conservación** a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos **subtipos**:

8.3.1.- Estructurales.

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

8.3.2.- No estructurales:

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

Todos estos grupos se agrupan en dos:

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

Licencia 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 razón 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 1:1.000.
- 2) Plano donde se indiquen las alineaciones oficiales.
- 3) Memoria.
- 4) Mediciones y presupuesto.
- 5) Planos de proyecto a Escala 1:100, con la determinación completa de detalles, y especificaciones de todos los materiales, elementos y sistemas constructivos para su ejecución material con la firma de los susodichos técnicos y debidamente legalizadas por los colegios profesionales respectivos, con el fin de autentificarla.
- 6) Oficios de las direcciones facultativas de derribo, de técnicos legalmente autorizados.

Caso que para la solicitud de Licencia se presente un Proyecto Básico, 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 compuesto por los siguientes **documentos**:

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

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

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

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

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

Artículo 86°.- Alineaciones y rasantes.

1.- Solicitud.

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

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

Artículo 87°.- Obras construidas sin licencia.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del 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 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 DIN A-4, serán como mínimo:

a) Situación respecto al conjunto urbano y al Plan Parcial en el que se incluyan, a escala mínima 1:5.000, y recomendada 1:1.000 (ésta podrá ser exigida a juicio del Ayuntamiento).

b) Topográficos, con curvas de nivel equidistantes un metro, indicando la vegetación y edificios existentes, a escala mínima 1:1.000.

c) Movimiento de tierras, con planta de topografía modificada a escala 1:1.000 y los perfiles longitudinales y transversales que sean precisos.

d) Plantas de cada uno de los servicios o redes, a escala mínima 1:2.000 y recomendada 1:1.000, correspondientes a los capítulos IV a VIII.

Cada red irá por separado de las demás, salvo que por su naturaleza puedan reunirse dos o más; en todo caso esta circunstancia la apreciarán los Servicios Técnicos

Municipales.

e) Perfiles longitudinales y/o transversales, complementarios de los planos anteriores.

Como mínimo, 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 irán debidamente rotulados y acotados.

2.- Daños a las vías o servicios municipales.

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

3.- Obras que afecten a servicios públicos.

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

4.- Acopio de escombros y materiales.

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

5.- Obras de conservación de edificios.

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

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

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

6.- Andamios y materiales auxiliares.

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

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en trabajo exigidas por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia.

Desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberán suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

7.- Construcciones provisionales.

1.- En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter

provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósito de materiales o elementos de la construcción.

El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

8.- Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.

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

Artículo 89º.- Derribos.

1.- Licencia de derribos.

1.- Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando **memoria** con fotografías suscritas por los facultativos componentes y visada por los Colegios Profesionales respectivos, especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así como de los **planos** que sean necesarios para su aclaración.

El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de elementos de protección durante las horas de trabajo.

2.- **Queda prohibida** la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.

2.- Apeos.

1.- **Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua**, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se deban ejecutar, acompañando los planos necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá de solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho.

Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

2.- En todo caso, **cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante**, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas, si debe adoptarse alguna precaución especial.

3.- En **caso de urgencia, por el peligro inmediato**, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes, y abonar los derechos que procedan.

Igualmente, el **Técnico Municipal** a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Artículo 90º.- Vallado de obras.

1.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reformas o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial.

En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo si es posible, al menos un metro, para permitir el paso de peatones, aun a costa de realizar un paso peatonal cubierto.

2.- Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Técnico Municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

3.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro.

Cuando las características de tránsito lo aconsejen podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial.

No será obligatoria cuando este construido el cerramiento definitivo.

5.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 91º.- Edificios en estado ruinoso.

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

1.- Declaraciones de estado ruinoso.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

- b) Coste de reposición superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas. Con excepción de declaración de edificio histórico-artístico.

2.- Obligaciones de propietario.

Cuando un edificio sea declarado ruinoso, bien a instancia de propietarios o por la inspección municipal, aquel 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 podrá 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 días siguientes a la finalización del anterior plazo, se reunirán los Técnicos Municipales y el propietario, y se levantará acta del acuerdo o desacuerdo entre ambas partes, informando en este último caso los Técnicos Municipales al Ayuntamiento y resolviendo a la vista del mismo.

3.- Ruina inminente.

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

En todo caso los gastos de la obra serán de cuenta del propietario.

4.- Edificio ruinoso no susceptible de refuerzo.

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

5.- Pago de derechos municipales.

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

Artículo 92º.- Ejecución de las obras.

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

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

- a) Construir vados o protecciones a las aceras si fuera preciso el paso de vehículos por ellas.
- b) Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca.
- c) Construir y mantener en buen estado la **valla precautoria**.

Esta valla será hecha de materiales resistentes e incombustibles, tendrá dos metros de alto, como mínimo, y será de tal forma por su parte superior que evite la caída de materiales por fuera de la misma.

Se colocará de forma que dejen el mayor espacio posible para la circulación de personas por la acera.

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

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

d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales y demás disposiciones de policía.

e) Los **cimientos** que lindan con la vía pública no podrán ocupar el subsuelo del acerado, debiendo banquearse cuando la calle sea inclinada.

f) En todos los **muros de cerramiento de fachada** se emplearán materiales de calidad nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos que perjudiquen el decoro de la vía pública.

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

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

5.- Las variaciones que fueren necesarias introducir en el Proyecto durante el transcurso de la obra, serán objeto de la oportuna licencia, pero pudiendo estar exenta de la presentación de los documentos que no varíen y consten en la anterior instancia.

El incumplimiento de ello dará lugar a las acciones, sanciones y medidas de todo tipo a que haya lugar.

6.- En toda obra o construcción deberá tenerse a disposición 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 dirección facultativa de las obras.

7.- No se podrá iniciar ninguna obra sin que, además de la correspondiente licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, salvo que se haya comunicado no sean necesarias tales operaciones.

El incumplimiento de lo anterior dará lugar a la inmediata suspensión de los trabajos, hasta que sea realizado lo indicado.

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

9.- Los inspectores y técnicos de obras del Ayuntamiento examinarán las obras en relación con la licencia concedida.

Si se observase incumplimiento del contenido o condiciones de la misma, se levantará acta y la Jefatura del

Servicio Técnico competente del Ayuntamiento adoptará las medidas que estime necesarias, suspendiendo provisionalmente las obras, sin perjuicio de incoar el oportuno expediente.

Igualmente se actuará respecto al incumplimiento u omisión de las 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 **prórroga**, deberán terminarse las obras.

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

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

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

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

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

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

6.- El Servicio Técnico Municipal competente realizará la **inspección y comprobación** en el plazo de 15 días a partir de la notificación viendo si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de urbanización, como asimismo, en su caso, las instalaciones de protección y lucha contra incendios y colocación de antenas de televisión.

Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa, para la concesión de la cédula de habitabilidad.

En caso contrario se daría un plazo para subsanar las deficiencias señaladas.

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

7.- Mientras no se haya obtenido la oportuna **licencia de uso u ocupación de un Inmueble**, la autoridad municipal no autorizará el traslado de muebles o apertura de establecimientos, ni autorizará la contratación de los servicios de agua y luz.

Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de los depósitos si los hubiere.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Como norma coordinadora entre lo edificado o construido al amparo de la normativa anterior y la nueva ordenación, estas Normas declaran incorporadas al mismo las edificaciones anteriores, construidas al amparo de la citada normativa, en lo que se refiere a altura y condiciones de uso, pero en ningún caso en lo referente a determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación y alineaciones exteriores.

La medida será aplicable hasta tanto no se derribe el edificio o su estado pueda calificarse en ruina, en cuyos casos, y para la nueva construcción que se edifique sobre el solar ocupado por el edificio demolido o derrumbado, serán de aplicación estas Normas Subsidiarias en todas sus determinaciones.

SU-1. CASCO ANTIGUO PUEBLO.

CORRESPONDE AL CASCO ANTIGUO.

PUEBLO.

TIPO DE EDIFICACIÓN:

Cerrada. Vivienda unifamiliar o colectiva.

ALINEACIONES Y RASANTES:

Máxima: 10,50 metros.

NÚMERO DE PLANTAS:

Máximo: PB. + 2.

SÓTANOS:

Se prohíben.

SEMISÓTANOS:

Se prohíben.

ÁTICOS:

Se prohíben.

CHAFLANES:

Los indicados en Planos de Alineación. Zonificación y Ordenanzas.

SALIENTES Y VUELOS:

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

PATIOS INTERIORES:

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

PARCELA MÍNIMA:

Las dimensiones de la parcela serán tal que permitan que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico dispuestas en la Orden Ministerial de 29-2-44.

FACHADA MÍNIMA:

Para ser edificable una parcela es necesario que de fachada a vía pública.

FONDO DE EDIFICACIÓN:

Mínimo tres metros. Máximo no se establece.

COMPOSICIÓN FACHADAS:

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

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

MATERIALES.**FACHADA:**

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

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

En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración general en el ambiente en que se sitúa el edificio, y los de los materiales tradicionales utilizados.

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

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

FACHADAS SECUNDARIAS:

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

Todo paramento a espacio público tendrá el carácter de fachada.

MEDIANERÍAS:

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

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

CARPINTERÍA:

En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado de color oscuro.

Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería, siempre que, por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional de la zona.

CERRAJERÍA:

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

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS, CHIMENEAS CAJAS DE ESCALERA, ETC.:

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

COMPATIBILIDADES.

ALMACENES:

Se permiten los tipos A y B.

ASISTENCIAL-BENÉFICO:

Se permiten los tipos A1 y A2.

COMERCIAL:

Se permiten los tipos A y B.

DEPORTIVO:

Se permite la categoría 1ª.

DOCENTE:

Se permite.

ESPECTÁCULO-RECREATIVO:

Permitido en todas sus formas.

ESTACIONES DE SERVICIO:

Se prohíben.

GARAGE-APARCAMIENTO:

Se permite la categoría 1ª.

HOTELERO:

Se permite.

OFICINAS:

Se permiten.

INDUSTRIAL:

Se permite en su tipo A.

SALAS DE REUNIÓN:

Se permiten.

CENTROS ADMINISTRATIVOS:

Se permiten los tipos A1 - A2 - A3 y B1 - B2 - B3.

SOCIO CULTURALES:

Se permiten.

VIVIENDAS:

Se permiten excepto vivienda aislada.

SU-2. ENSANCHE RESIDENCIAL: EDIFICACIÓN CERRADA. PUEBLO.

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

TIPO DE EDIFICACIÓN:

Cerrada. Vivienda unifamiliar, colectiva o apartamentos.

ALINEACIONES Y RASANTES:

Serán las especificadas en el plano de alineaciones.

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Máxima: 13,50 metros.

NÚMERO DE PLANTAS:

Máximo: PB. + 3.

SÓTANOS:

Se permiten sótanos para su uso exclusivo como garaje. Se dejará una meseta de acceso que no invada la acera ni el vial, con un mínimo de 3.00 m de anchura, 5.00 m de profundidad y una pendiente máxima del 5%. Las plantas dispondrán de una altura mínima entre suelo y parte inferior del forjado de 2.30 m. En el resto de parámetros exigidos se estará a lo dispuesto en la HD/91.

SEMISOTANOS:

Se permiten.

ÁTICOS:

Se prohíben.

ALTILLOS:

Se permiten.

CHAFLANES:

Serán de 3 m. en las esquinas que se reflejen en el plano de alineaciones, ordenanzas y zonificación.

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

SALIENTES Y VUELOS:

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

PATIOS INTERIORES:

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

PARCELA MÍNIMA:

Las dimensiones de las parcelas serán tal que permitan que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico dispuestas en la Orden Ministerial 29-2-44.

FACHADA MÍNIMA:

Para ser edificable una parcela es necesario que dé fachada a vía pública, siendo como mínimo de 4 m.

Serán de excepción las parcelas con fachada inferior a 4 m. situadas entre edificios ya construidos.

FONDO DE EDIFICACIÓN:

Mínimo 3 m.; Máximo no se establece.

ANEXO 1.

Los paramentos a espacios públicos tendrán la consideración de fachada.

COMPATIBILIDADES.**ALMACENES:**

Se permiten los tipos A, B y C.

Los almacenes de tipo C tendrán entrada por calle de anchura mínima igual a 10 metros.

ASISTENCIAL BENÉFICO:

Se permiten los tipos A1 y A2.

COMERCIAL:

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

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

DEPORTIVO:

Permitidas todas sus categorías.

DOCENTE:

Permitidos todos sus tipos.

ESPECTÁCULOS RECREATIVOS:

Permitidas todas sus categorías.

ESTACIONES DE SERVICIO:

Se prohíben, salvo en el ÁREA DE SERVICIO.

GARAJE-APARCAMIENTO:

Permitidas las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO:

Permitido todos los tipos.

INDUSTRIAL:

Permitido el tipo A.

OFICINAS:

Se permiten.

RELIGIOSO:

Se permiten.

SALAS DE REUNIÓN:

Se permite.

CENTROS ADMINISTRATIVOS:

Se permiten los tipos A, B y C2.

SANITARIO:

Permitido el tipo B.

VIVIENDAS:

Se permiten excepto vivienda aislada.

SOCIO CULTURALES:

Se permiten.

SU-3. ENSANCHE:

RESIDENCIAL EXTENSIVA. FRANJA CARRETERA AL MAR.

CORRESPONDE A LA ZONA DE ENSANCHE:

RESIDENCIAL EXTENSIVA.

FRANJA CARRETERA AL MAR.

TIPO DE EDIFICACIÓN:

Abierta, vivienda unifamiliar aislada o adosada, en número no superior a cuatro, con retranqueos a espacios públicos y vecinos ALINEACIONES Y RASANTES:

Las especificadas en los planos correspondientes.

EDIFICABILIDAD:

1 m²/m².

OCUPACIÓN:

60%.

SEPARACIÓN A LINDES DE CALLES:

Tres metros, excepto en fachadas que recaigan a los viales de los nuevos sectores desarrollados Rachadell y Palafangues que podrá ser DOS metros si se justifica mediante estudio de detalle.

DISTANCIA A LINDES DE VECINOS:

Dos metros.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:

Cuatro metros.

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Máximo 7 metros.

NUMERO DE PLANTAS:

PB. + 1 planta.

SÓTANOS:

Se prohíben.

SEMISOTANOS:

Se permiten

ALTILLOS:

Se prohíben.

CHAFLANES:

Se prohíben salvo que se especifiquen en planos.

SALIENTES, ENTRANTES Y VUELOS:

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

PATIOS INTERIORES:

Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

CERRAMIENTO A ESPACIO PÚBLICO:

Hasta 1 metro de altura puede ser opaco.

A partir de esta altura y hasta 2 metros como máximo será transparente.

CERRAMIENTO A VECINOS:

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

PARCELA MÍNIMA:

250 m2.

FACHADA MÍNIMA:

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

COMPOSICIÓN:

Libre.

COMPATIBILIDADES.

ALMACENES:

Se permite el tipo A.

ASISTENCIAL-BENÉFICO:

Se permite.

COMERCIAL:

Se permite en todas sus categorías.

DEPORTIVO:

Se permite.

DOCENTE:

Se permite.

ESPECTACULO-RECREATIVO:

Se permite.

ESTACIONES DE SERVICIO:

Se prohíben.

GARAJE-APARCAMIENTO:

Se permiten las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO:

Se permite.

INDUSTRIAL:

Se prohíbe.

OFICINAS:

Se permite la categoría 1ª.

RELIGIOSO:

Se permite.

SALAS DE REUNIÓN:

Se permiten.

SANITARIO:

Se permite.

CENTROS ADMINISTRATIVOS:

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

SOCIO-CULTURALES:

Se permiten.

VIVIENDAS:

Se permite la vivienda unifamiliar aislada o adosada, en número no superior a cuatro, con retranqueos a espacios públicos y vecinos.

ANEXO 1:

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

ANEXO 2:

Se podrán efectuar segregaciones últimas inferiores a la parcela mínima, siempre y cuando se prevea desde el principio de la tramitación del expediente una actuación global (proyecto único conjunto) que garantice una ordenación general de la parcela.

SU-4. NÚCLEOS CONSOLIDADOS.

CORRESPONDE A LOS NÚCLEOS CONSOLIDADOS.

" TROS DE LA VILA " y " MOSARS "

En los presentes núcleos solo se admiten obras de mantenimiento de las edificaciones existentes, así como nuevas edificaciones que se asienten sobre parcela con edificación existente y previamente derribada, con una superficie y volumen edificado igual al de la edificación primitiva.

A efectos de evitar el crecimiento de estos núcleos, se acompaña **relación nominal de edificaciones existentes** en cada uno de los núcleos, con expresión de superficie y número de policía para su clasificación administrativa dentro del término.

Núcleo " TROS DE LA VILA "

Nº 9.-

Propietario: D. José Navarro Arnau.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 13,20 x 7,20 mts.

Nº 10.-

Propietario: D. Vicente Navarro Martínez.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 15,50 x 8,20 mts.

Nº 12.-

Propietario: D. Ramón Escrich Zarzoso.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 15 x 5,90 mts.

Nº 13.-

Propietario: D. José Arnau Tur.

Vivienda en planta baja y piso.

Dimensiones planta baja: 14,50 x 7,50 mts.

Dimensiones planta piso: 24,50 x 7,50 mts.

Nº 14.-

Propietario: D. Gregorio Calvo.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 13,70 x 6,35 mts.

Nº 11.-

Propietario: D^a Nati Giménez Muñoz.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 16 x 7 mts.

Nº 15.-

Propietario: D. José Escrich Zarzoso.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 13,30 x 7,90 mts.

Nº 16.-

Propietario: D. Vicente Ripoll Villalba.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 13,30 x 7,90 mts.

Nº 17.-

Propietario: D. José Valladolid.

Vivienda en planta baja y piso.

Dimensiones planta baja: 13,30 x 8,10 mts.

Dimensiones planta piso: 13,30 x 8,10 mts.

Nº 18.-

Propietario: D. Juan Algar Diaz.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 10,20 x 7,25 mts.

0,65 x 2,20 mts.

2,55 x 2,20 mts.

Nº 19.-

Propietario: D. José Martínez Vegas.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 16,60 x 9 mts.

Nº 20.-

Propietario: D. Celestino Giménez Landete.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 14,90 x 9 mts.

Nº 21.-

Propietario: D. José Navarro Ortega.

Vivienda en planta baja y piso.

Dimensiones planta baja: 15 x 7 mts.

Dimensiones planta piso: 15 x 7 mts.

Núcleo " MOSARS "

Nº 79.-

Propietario: D. Pedro Meliá Romeu.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 10 x 5,10 mts.

Nº 80.-

Propietario: Paulino Villanueva.

Vivienda planta baja.

Dimensiones: 11,65 x 8,30 mts.

2,00 x 2,30 mts.

3,55 x 5,50 mts.

Nº 81.-

Propietario: D. Manuel Martínez Benito.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 8,30 x 8,20 mts.

1,30 x 4,00 mts.

3,15 x 3,00 mts.

Nº 82.-

Propietario: D. Domingo Larra Villodre.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 8,75 x 9,35 mts.

2,00 x 3,30 mts.

2,50 x 3,90 mts.

1,85 x 1,80 mts.

Nº 83.-

Propietario: D. Anastasio Avalos Perez.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 8,35 x 8,00 mts.

1,30 x 1,95 mts.

N° 84.-

Propietario: D. Salvador Sánchez Sánchez.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 8,35 x 7,75 mts.

2,20 x 2,75 mts.

Vivienda en construcción sin número de policía.

Propietario: D. Miguel Costa Martínez.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 8,65 x 9,40 mts.

N° 85.-

Propietario: D. Teófilo Fernández Pérez.

Vivienda en planta baja.

Dimensiones: 8,70 x 8,50 mts.

5,65 x 2,45 mts.

SU-5. SEGUNDA RESIDENCIA:

EDIFICACIÓN CERRADA. GRAO.

CORRESPONDE A LA ZONA DE SEGUNDA RESIDENCIA:

EDIFICACIÓN CERRADA.

GRAO.

TIPO DE EDIFICACIÓN

Viviendas Unifamiliares y Plurifamiliares.

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en los planos de Alineaciones.

ALTURAS DE LA EDIFICACION.

Av. Mare Nostrum Máxima: 16.50 metros.

Resto de la Zona Máxima: 13.50 metros.

NUMERO DE PLANTAS.

Av. Mare Nostrum

Máxima: PB + 4.

Mínima: PB + 2.

Resto de la Zona

Máxima: PB + 3.

Mínima: PB + 1.

EDIFICABILIDAD.

Av. Mare Nostrum: 5 m²/ m²s.

Resto: 4 m²/ m²s.

SOTANOS

Se permiten.

SEMISOTANOS

Se permiten.

ALTILLOS

Se permiten

CHAFLANES

No existen.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

TERRAZAS PARALELAS AL MAR

Las edificaciones deberán dejar una terraza de 3 metros de profundidad medidos desde la alineación de la calle, en sus fachadas con frente y paralelas al mar. Los elementos comunes (escaleras, ascensores, etc.) no podrán ocupar el espacio de dicho retranqueo. Se podrán cerrar lateralmente mediante celosías, quedando necesariamente un 50% de transparencia. Se podrán cerrar lateralmente con cerramiento opaco hasta 1,70m desde la cara superior del pavimento dejando el resto libre.

Los 3m. de profundidad serán mínimos.

Será excepción las parcelas inferiores a 8m de profundidad reduciéndose a 1,5m exceptuando los tres primeros m. de fachada cuando linden con un edificio que deba respetar los 3m de terraza.

PARCELA MÍNIMA.

Las dimensiones de las parcelas serán tal que permitan que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico en la Orden Ministerial de 29-4-44.

FACHADA MÍNIMA.

Para ser edificable una parcela es necesario que de fachada a vía pública. Siendo esta como mínima de 5 m. Serán excepción las parcelas con fachada inferior a 5 metros, situadas entre edificios ya construidos

FONDO DE EDIFICACION.

Mínimo: 3 metros.

SEGREGACIONES

No se permiten aquellas segregaciones de parcelas que generen otras iguales o menores a 8m de profundidad.

APARCAMIENTO.

Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior del edificio. En caso que se justifique la inviabilidad de la planta sótano para el cumplimiento de dicho ratio, deberá cumplir el ratio mínimo especificado en las HD-91.

Si no se puede cumplir el ratio mínimo de las HD-91, no serán exigibles plazas de aparcamiento.

COMPATIBILIDADES.

ALMACENES.

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

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 deberán estar definidos y su localización determinada por un Plan Previo de Urbanismo Comercial.

DEPORTIVO.

Permitidas todas sus categorías.

DOCENTE

Permitidos todos sus tipos.

ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitidas todas sus categorías.

ESTACIONES DE SERVICIO

Se prohíben. Salvo en el AREA DE SERVICIO

GARAJE-APARCAMIENTO

Permitidas las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO

Permitidos todos los tipos.

INDUSTRIAL

Permitido el tipo A, excepto en las plantas bajas, con frente a la avenida del Puerto y a la Avenida Mare Nostrum.

OFICINAS

Se permiten.

RELIGIOSO

Se permite.

SALAS DE REUNION

Se permiten.

CENTROS ADMINISTRATIVOS

Permitidos los tipos A, B y C2.

SANITARIO

Permitido el tipo B.

VIVIENDAS

Se permiten excepto vivienda aislada.

Prohibido en las plantas bajas con frente a la avenida del Puerto y a la avenida Mare Nostrum, excepto en el caso de vivienda unifamiliar.

SOCIO-CULTURALES

Se permiten.

SU-6. SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA. GRAO.

CORRESPONDE A LA ZONA DE SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA.

GRAO.

TIPO DE EDIFICACIÓN.

Abierta. Vivienda unifamiliar o colectiva rodeada de jardín.

ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las especificadas en los planos correspondientes.

SEPARACIÓN A LINDES.

3 metros a calles paralelas al mar y lindes del vecino.

Sin separación a calles perpendiculares al mar.

ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima: 13,50 metros.

NÚMERO DE PLANTAS.

Máximo: Planta Baja + 3 plantas.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

70%.

SALIENTES Y VUELOS.

No se permiten que rebasen las alineaciones oficiales de calles.

SÓTANOS.

Se prohíben.

SEMISÓTANOS.

Se permiten.

CERRAMIENTOS.

A espacio público.

Hasta 1 m. de altura puede ser opaco.

A partir de dicha altura y hasta 2 mts., será transparente.

A vecinos.

Altura máxima 2 mts. Podrá ser opaco.

CHAFLANES.

No existen.

PARCELA MÍNIMA.

No se establece.

FACHADA MÍNIMA.

Para ser edificable una parcela es necesario que dé fachada a vía pública. Siendo esta como mínimo de 11,00 metros.

APARCAMIENTOS.

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

COMPOSICIÓN.

Libre.

COMPATIBILIDADES.

ALMACENES.

Se permiten los tipos A, B y C.

Los almacenes de tipo C tendrán entrada por calle de anchura mínima e igual a 10 metros.

ASISTENCIAL BENÉFICO.

Se permiten los tipos A_1 y A_2 .

COMERCIAL.

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

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

DEPORTIVO.

Permitidas todas sus categorías.

Los frontones no podrán superar los 8 metros y las distancias de sus paramentos a calles y lindes superará los 4 metros.

DOCENTE.

Permitidos todos sus tipos.

ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitidas todas sus categorías.

ESTACIONES DE SERVICIO.

Se prohíben.

GARAJE-APARCAMIENTO.

Permitidas las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO.

Permitidos todos los tipos.

INDUSTRIAL.

Permitido el tipo A.

OFICINAS.

Se permiten.

RELIGIOSO.

Se permite.

SALAS DE REUNIÓN.

Se permiten.

CENTROS ADMINISTRATIVOS.

Permitidos los tipos A, B y C₂.

SANITARIO.

Permitido el tipo B.

SOCIO CULTURALES.

Se permiten.

ANEXO 1.

En las líneas reflejadas en planos, los edificios se adosarán, no teniendo que respetarse las distancias entre vecinos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

El objeto de la presente Disposición Adicional es dar viabilidad edificatoria a las parcelas inferiores a la mínima con la modificación objeto de la aprobación.

Las anteriores Normas Subsidiarias aprobadas en fecha 17-06-81, determinaban que las manzanas tipo B y D, de características similares a las actuales SU-6 y SU-8, tuvieran fachada mínima de 12 m. para la primera y 8 m. para la segunda o tipo D.

Es a partir de la revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en fecha 29-12-89 , cuando se modifican las determinaciones antes expuestas y que pasan a ser 8 m. de fachada mínima los dos tipos de suelo y 300 m² de parcela mínima para el segundo.

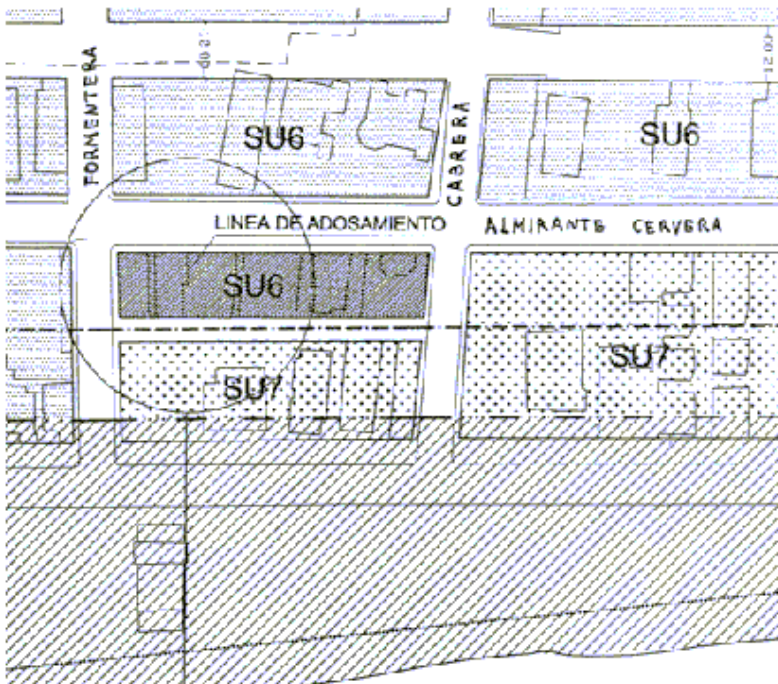
Visto lo anterior, se puede dar el caso de parcelas que hayan sido escrituradas con anterioridad a las Normas del 81 y posteriormente al 89 conformes con la normativa de planeamiento y que al modificar las actuales vigentes queden fuera de ordenación. Para ellas se determina en la presente disposición adicional variar la separación a linde de vecino que pasa a ser de " 2 metros ", con el fin de poder inscribir una edificación para uso residencial conforme con las Normas H.D.-91 y demás normativa de obligado cumplimiento.

Así mismo, para aquellas parcelas que posean escritura denominada de MANCOMUNIDAD, en el periodo antes dicho, se permitirá que la nueva edificación se separe 1,5 metros para mantener los 3 metros entre edificaciones de terreno mancomunado.

La aplicación de la presente Disposición Adicional será para aquellas parcelas ubicadas en SU-6 y SU-8 inferiores a 11 m. que se hubieran escriturado conforme a la Normativa de planeamiento en vigor en cada periodo, de las comprendidas con anterioridad a las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en fecha 17 de Junio de 1981 y en el periodo comprendido entre la aprobación definitiva de fecha 29 de Diciembre de las Normas Subsidiarias vigentes y la aprobación inicial (22-12-94) de la presente modificación.

SU-6'. Modificación Puntual Ordenanza en Manzana de la Playa.

**CORRESPONDE A LA MANZANA RESIDENCIA REFLEJADA EN EL PLANO :
EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA.**



TIPO DE EDIFICACIÓN.

Abierta. Vivienda unifamiliar o colectiva, aislada o adosada, rodeada de jardín.

ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las especificadas en los planos correspondientes.

SEPARACIÓN A LINDES.

Sin separación a calles.

1,5 m. a vecinos no adosados

ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima ; 10,50 m.

NÚMERO DE PLANTAS.

Máximo: Planta baja + 2 plantas

SÓTANOS.

Se prohíben

SEMISÓTANOS.

Se permiten

CERRAMIENTOS.

A espacio público.

Hasta 1 m. de altura puede ser opaco.

A partir de dicha altura y hasta 2 mts. será transparente

A vecinos

Altura máxima 2 m. Podrá ser opaco

CHAFLANES.

No existen

PARCELA MÍNIMA.

No se establece

APARCAMIENTOS.

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

COMPOSICIÓN.

Libre

COMPATIBILIDADES.

ALMACENES.

Se permiten los tipos A,B y C.

Los almacenes de tipo C tendrán entrada por calle de anchura mínima igual a 10 metros.

ASISTENCIAL - BENÉFICO.

Se permiten los tipos A₁ y A₂

COMERCIAL.

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

Los tipos D2 y D3 deberán estar definidos y su localización determinada por un plan previo de urbanismo Comercial

DEPORTIVO.

Permitidas todas sus categorías.

Los frontones no podrán superar los 8 metros y las distancias de sus paramentos a calles y lindes superará los 4 metros.

DOCENTE.

Permitidos todos sus tipos

ESPECTÁCULO - RECREATIVO.

Permitidas todas sus categorías

ESTACIONES DE SERVICIO.

Se prohíben

GARAJE - APARCAMIENTO.

Permitidas las categorías 1ª y 2ª

HOTELERO.

Permitido todos los tipos

INDUSTRIAL.

Permitido el tipo A

OFICINAS.

Se permiten

RELIGIOSO.

Se permite

SALAS DE REUNIÓN.

Se permiten

CENTROS ADMINISTRATIVOS.

Permitidos los tipos A, B, y C₂

SANITARIO.

Permitido el tipo B

SOCIO - CULTURALES.

Se permiten

ANEXO 1

En la línea reflejada en planos, los edificios se adosarán, no teniendo que respetarse las distancias entre vecinos.

SU-6A. MANZANA DE PLAYA.

CORRESPONDE A LA MANZANA RESIDENCIA REFLEJADA EN PLANO: EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA.

TIPO DE EDIFICACIÓN.

Abierta. Vivienda unifamiliar o colectiva rodeada de jardín.

ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las especificadas en los planos correspondientes.

SEPARACIÓN A LINDES.

3 metros a calles paralelas al mar y 2 metros a lindes del vecino.

Sin separación a calles perpendiculares al mar.

ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima: 10,50 metros.

NÚMERO DE PLANTAS.

Máximo: Planta Baja + 2 plantas.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

70%.

SÓTANOS.

Se prohíben.

SEMISÓTANOS.

Se permiten.

CERRAMIENTOS.

A espacio público.

Hasta 1 m. de altura puede ser opaco.

A partir de dicha altura y hasta 2 mts., será transparente.

A vecinos.

Altura máxima 2 mts. Podrá ser opaco.

CHAFLANES.

No existen.

PARCELA MÍNIMA.

No se establece.

FACHADA MÍNIMA.

Para ser edificable una parcela es necesario que dé fachada a vía pública. Siendo ésta como mínimo de 8,00 metros.

APARCAMIENTOS.

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

COMPOSICIÓN.

Libre.

COMPATIBILIDADES.

ALMACENES.

Se permiten los tipos A, B y C.

Los almacenes de tipo C tendrán entrada por calle de anchura mínima e igual a 10 metros.

ASISTENCIAL BENÉFICO.

Se permiten los tipos A₁ y A₂.

COMERCIAL.

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

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

DEPORTIVO.

Permitidas todas sus categorías.

Los frontones no podrán superar los 8 metros y las distancias de sus paramentos a calles y lindes superará los 4 metros.

DOCENTE.

Permitidos todos sus tipos.

ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitidas todas sus categorías.

ESTACIONES DE SERVICIO.

Se prohíben.

GARAJE-APARCAMIENTO.

Permitidas las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO.

Permitidos todos los tipos.

INDUSTRIAL.

Permitido el tipo A.

OFICINAS.

Se permiten.

RELIGIOSO.

Se permite.

SALAS DE REUNIÓN.

Se permiten.

CENTROS ADMINISTRATIVOS.

Permitidos los tipos A, B y C₂.

SANITARIO.

Permitido el tipo B.

SOCIO-CULTURALES.

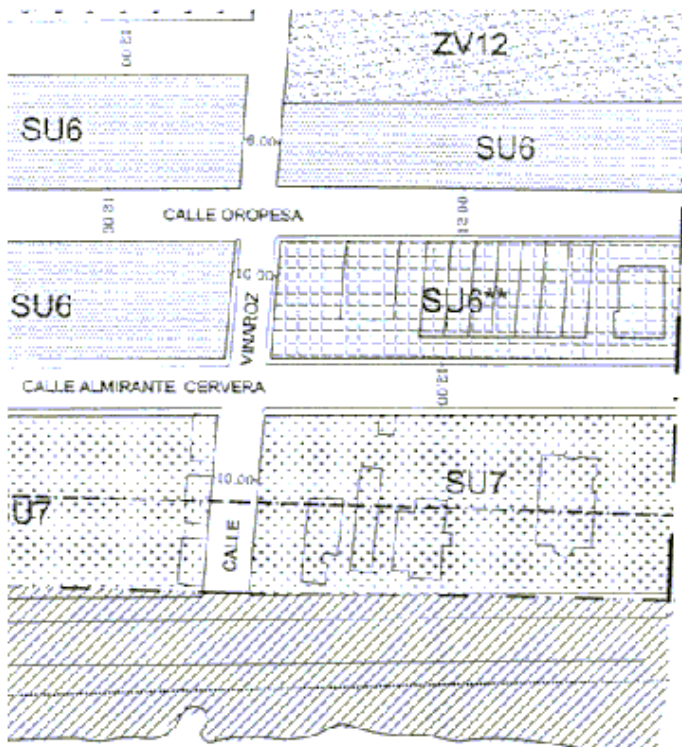
Se permiten.

SU-6 . Modificación Puntual de manzana en la Playa.**

CORRESPONDE A LA ZONA DE SEGUNDA RESIDENCIA. EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA.

GRAO.

Manzana comprendida entre las calles Almirante Cervera, Vinarós, Oropesa y la delimitación del Suelo Urbano.



TIPO DE EDIFICACIÓN.

Abierta. Vivienda unifamiliar o colectiva rodeada de jardín.

ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las especificadas en los planos correspondientes.

SEPARACIÓN A LINDES.

3 metros a la calle Almirante Cervera y lindes del vecino.

Sin separación a la calle Oropesa y calles perpendiculares al mar.

ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima: 13,50 metros.

NÚMERO DE PLANTAS.

Máximo: Planta Baja + 3 plantas.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

70%.

SALIENTES Y VUELOS.

No se permiten que rebasen las alineaciones oficiales de calles.

SÓTANOS.

Se prohíben.

SEMISÓTANOS.

Se permiten.

CERRAMIENTOS.

A espacio público.

Hasta 1,00 m. de altura puede ser opaco.

A partir de dicha altura y hasta 2 mts., será transparente.

CHAFLANES.

No existen.

PARCELA MÍNIMA.

No se establece.

FACHADA MÍNIMA.

Para ser edificable una parcela es necesario que dé fachada a vía pública. Siendo esta como mínimo de 8,00 metros.

APARCAMIENTOS.

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

COMPOSICIÓN.

Libre.

COMPATIBILIDADES.

ALMACENES.

Se permiten los tipos A, B y C.

Los almacenes de tipo C tendrán entrada por calle de anchura mínima e igual a 10 metros.

ASISTENCIAL BENÉFICO.

Se permiten los tipos A₁ y A₂.

COMERCIAL.

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

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

DEPORTIVO.

Permitidas todas sus categorías.

Los frontones no podrán superar los 8,00 metros y las distancias de sus paramentos a calles y lindes superará los 4,00 metros.

DOCENTE.

Permitidos todos sus tipos.

ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitidas todas sus categorías.

ESTACIONES DE SERVICIO.

Se prohíben.

GARAJE-APARCAMIENTO.

Permitidas las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO.

Permitidos todos los tipos.

INDUSTRIAL.

Permitido el tipo A.

OFICINAS.

Se permiten.

RELIGIOSO.

Se permite.

SALAS DE REUNIÓN.

Se permiten.

CENTROS ADMINISTRATIVOS.

Permitidos los tipos A, B y C₂.

SANITARIO.

Permitido el tipo B.

SOCIO-CULTURALES.

Se permiten.

ANEXO 1.

En las líneas reflejadas en planos, los edificios se adosarán, no teniendo que respetarse las distancias entre vecinos.

SU-6₁. Modificación de voladizos en Av. Mallorca

CORRESPONDE A LA ZONA DE SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA.

GRAO, Frente Av. Mallorca.

TIPO DE EDIFICACIÓN.

Abierta. Vivienda unifamiliar o colectiva aislada o adosada rodeada de jardín.

ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las especificadas en los planos correspondientes.

SEPARACIÓN A LINDES.

3 metros a calles paralelas al mar y lindes del vecino.

Sin separación a calles perpendiculares al mar, permitiéndose voladizo máximo de 1,20 metros en Av. Mallorca a una altura mínima de 3,50 metros.

ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima: 13,50 metros.

NÚMERO DE PLANTAS.

Máximo: Planta Baja + 3 plantas.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

70%.

SÓTANOS.

Se prohíben.

SEMISOTANOS.

Se permiten.

CERRAMIENTOS.

A espacio público.

Hasta 1 m. de altura puede ser opaco.

A partir de dicha altura y hasta 2 mts., será transparente.

A vecinos.

Altura máxima de 2 mts. Podrá ser opaco.

CHAFLANES.

No existen.

PARCELA MÍNIMA.

No se establece.

FACHADA MÍNIMA.

Para ser edificable una parcela es necesario que dé fachada a vía pública. Siendo esta como mínimo de 8,00 metros.

APARCAMIENTOS.

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

COMPOSICIÓN.

Libre.

COMPATIBILIDADES

ALMACENES.

Se permiten los tipos A, B y C.

Los almacenes de tipo C tendrán entrada por calle de anchura mínima e igual a 10 metros.

ASISTENCIAL BENÉFICO.

Se permiten los tipos A₁ y A₂.

COMERCIAL.

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

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

DEPORTIVO.

Permitidas todas sus categorías.

Los frontones no podrán superar los ocho metros y las distancias de sus paramentos a calles y lindes superará los 4 metros.

DOCENTE.

Permitidos todos sus tipos.

ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitidas todas sus categorías

ESTACIONES DE SERVICIO.

Se prohíben.

GARAJE-APARCAMIENTO.

Permitidas las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO.

Permitidos todos los tipos.

INDUSTRIAL.

Permitido el tipo A.

OFICINAS.

Se permiten.

RELIGIOSO.

Se permite.

SALAS DE REUNIÓN.

Se permiten.

CENTROS ADMINISTRATIVOS.

Permitidos los tipos A, B y C₂.

SANITARIO.

Permitido el tipo B.

SOCIO - CULTURALES.

Se permiten.

SU-7. SEGUNDA RESIDENCIA:

EDIFICACIÓN ABIERTA EXTENSIVA. GRAO.

CORRESPONDE A LA ZONA DE SEGUNDA RESIDENCIA:

EDIFICACIÓN ABIERTA EXTENSIVA.

GRAO.

TIPO DE EDIFICACIÓN:

Abierta.

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

ALINEACIONES Y RASANTES:

Las especificadas en los planos correspondientes.

SEPARACIÓN A LINDES:

A vecinos:

2 metros. Excepto las que linden con el Sector Belcaire Norte o suelo no urbanizable que será 0m.

A calles paralelas al mar:

3 metros.

A calles perpendiculares al mar:

No existe.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:

4 metros.

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Máxima: 7 metros.

NÚMERO DE PLANTAS:

Planta baja + 1 planta.

SALIENTES Y VUELOS:

No se permiten que rebasen las alineaciones oficiales de la calle.

SÓTANOS:

Se prohíben.

SEMISÓTANOS:

Se permiten.

ALTILLOS:

Se prohíben.

CHAFLANES:

No existen.

APARCAMIENTOS:

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

CERRAMIENTO A ESPACIO PÚBLICO:

Hasta 1 m. de altura puede ser opaco.

A partir de esta altura y hasta 2 m. como máximo será transparente.

CERRAMIENTO A VECINOS:

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

FACHADA MÍNIMA:

Para ser edificable una parcela será necesario que de fachada a vía pública y será ésta como mínimo de 8 metros.

COMPOSICIÓN:

Libre.

COMPATIBILIDADES.

ALMACENES:

Se permite el tipo A.

ASISTENCIAL BENÉFICO:

Se permite.

COMERCIAL:

Se permite el tipo A y B.

DEPORTIVO:

Se permiten.

DOCENTE:

Se permiten.

ESPECTÁCULO-RECREATIVO:

Se permiten.

ESTACIONES DE SERVICIO:

Se prohíben.

GARAJE-APARCAMIENTO:

Se permiten la categoría 1ª y 2ª.

HOTELERO:

Se permiten.

INDUSTRIAL:

Se prohíbe.

OFICINAS:

Se permite la categoría 1ª.

RELIGIOSO:

Se permite.

SALAS DE REUNIÓN:

Se permiten.

SANITARIO:

Se permite el tipo B.

CENTROS ADMINISTRATIVOS:

Se permiten los tipos A y B y el subsuelo tipo C2.

SOCIO CULTURALES:

Se permiten.

VIVIENDAS:

Se permite la vivienda unifamiliar aislada o pareada.

SU-8. SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE. GRAO.

CORRESPONDE A LA ZONA DE SEGUNDA RESIDENCIA: EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE.

GRAO.

TIPO DE EDIFICACIÓN.

Abierta. Vivienda unifamiliar o colectiva rodeada de jardín.

ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

SEPARACIONES.

A calles paralelas al mar:

3 metros.

A vecinos:

3 metros.

A calles perpendiculares al mar:

No existe.

Entre bloques:

5 metros.

ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima: 16,50 metros.

NÚMERO DE PLANTAS.

Máximo: PB + 4 PLANTAS.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

50%.

PARCELA MÍNIMA.

300 m².

EDIFICABILIDAD.

2 m²/m².

SALIENTES Y VUELOS.

No se permiten que rebasen las alineaciones oficiales de calles.

SÓTANOS.

Se prohíben.

SEMISOTANOS.

Se permiten.

CHAFLANES.

No existen.

CERRAMIENTOS.

A espacio público.

Hasta 1 m. de altura puede ser opaca.

A partir de dicha altura y hasta 2 mts será transparente.

A vecinos.

Altura máxima 2 metros.

Podrá ser opaca.

FACHADA MÍNIMA.

Para ser edificable una parcela es necesario que dé fachada a vía pública. Siendo esta como mínimo de 11 metros.

APARCAMIENTOS.

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

COMPOSICIÓN.

Libre.

COMPATIBILIDADES.

ALMACENES.

Se permiten los tipos A, B y C.

Los almacenes de tipo C tendrán entrada por calle de anchura mínima igual a 10 metros.

ASISTENCIAL BENÉFICO.

Se permiten los tipos A₁ y A₂.

COMERCIAL.

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

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

DEPORTIVO.

Permitidas todas sus categorías.

Los frontones no podrán superar los 8 metros y las distancias de sus paramentos a calles y lindes superará los 4 metros.

DOCENTE.

Permitidos todos sus tipos.

ESPECTÁCULO-RECREATIVO.

Permitidas todas sus categorías.

ESTACIONES DE SERVICIO.

Se prohíben.

GARAJE-APARCAMIENTO.

Permitidas las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO.

Permitidos todos los tipos.

INDUSTRIAL.

Permitido el tipo A.

OFICINAS.

Se permiten.

RELIGIOSO.

Se permite.

SALAS DE REUNIÓN.

Se permiten.

CENTROS ADMINISTRATIVOS.

Permitidos los tipos A, B y C₂.

SANITARIO.

Permitidos el tipo B.

SOCIO-CULTURALES.

Se permiten.

ANEXO 1.

En las líneas reflejadas en planos, los edificios se adosarán, no teniendo que respetarse las distancias entre vecinos.

ANEXO 2.

En las manzanas delimitadas en planos se podrá trazar interiormente calles particulares.

El estudio de ordenación puntual deberá ser aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Moncófar.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

El objeto de la presente Disposición Adicional es dar viabilidad edificatoria a las parcelas inferiores a la mínima con la modificación objeto de la aprobación.

Las anteriores Normas Subsidiarias aprobadas en fecha 17-06-81, determinaban que las manzanas tipo B y D, de características similares a las actuales SU-6 y SU-8, tuvieran fachada mínima de 12 m. para la primera y 8 m. para la segunda o tipo D.

Es a partir de la revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en fecha 29-12-89, cuando se modifican las determinaciones antes expuestas y que pasan a ser 8 m. de fachada mínima los dos tipos de suelo y 300 m² de parcela mínima para el segundo.

Visto lo anterior, se puede dar el caso de parcelas que hayan sido escrituradas con anterioridad a las Normas del 81 y posteriormente al 89 conformes con la normativa de planeamiento y que al modificar las actuales vigentes queden fuera de ordenación. Para ellas se determina en la presente disposición adicional variar la separación a linde de vecino que pasa a ser de " 2 metros ", con el fin de poder inscribir una edificación para uso residencial conforme con las Normas H.D.-91 y demás normativa de obligado cumplimiento.

Así mismo, para aquellas parcelas que posean escritura denominada de MANCOMUNIDAD, en el periodo antes dicho, se permitirá que la nueva edificación se separe 1,5 metros para mantener los 3 metros entre edificaciones de terreno mancomunado.

La aplicación de la presente Disposición Adicional será para aquellas parcelas ubicadas en SU-6 y SU-8 inferiores a 11 m. que se hubieran escriturado conforme a la Normativa de planeamiento en vigor en cada periodo, de las comprendidas con anterioridad a las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en fecha 17 de Junio de 1981 y en el periodo comprendido entre la aprobación definitiva de fecha 29 de Diciembre de las Normas Subsidiarias vigentes y la aprobación inicial (22-12-94) de la presente modificación.

SU-9. SEGUNDA RESIDENCIA " CAMÍ DE CABRES ".

CORRESPONDE A LA ZONA DE SEGUNDA RESIDENCIA " CAMÍ DE CABRES ".

Artículo 1º.- TRATAMIENTO DEL SUELO.

La parte de parcela o solar no ocupada por la o las construcciones, recibirá un tratamiento adecuado

de jardinería.

Ninguna parcela tendrá menos de un 20% de su superficie dedicada a zona verde o ajardinada.

Artículo 2º.- POLICIA.

El depósito de materiales para la construcción, se realizará dentro de los límites de la respectiva parcela quedando terminantemente prohibido, ocupar las aceras y calzadas o parcelas limítrofes.

Artículo 3º.- DESPERFECTOS EN BIENES Y SERVICIOS COMUNES.

Si a causa de los trabajos que se realicen en cualquier obra particular, se produjeran desperfectos en los servicios comunes, el propietario o responsable, quedará obligado a efectuar la reparación o el pago de los gastos que ocasione, la reparación de los daños causados y a la indemnización de los perjuicios causados, a que hubiere lugar.

Artículo 4º.- CERRAMIENTO DE TERRENOS Y PARCELAS.

El cerramiento de terrenos y parcelas es obligatorio y deberá ajustarse a las normas que se establecen a continuación:

1.- A vía pública.

Hasta 1 metro de altura puede ser opaca.

A partir de dicha altura y hasta 2 metros tendrá que ser de tipo transparente.

2.- A lindes.

La altura máxima permitida con cierres opacos será de 2 metros.

En el cerramiento de las parcelas, en la fachada recayente a calle, se deberá realizar una centralización de servicios mediante hornacina.

En los terrenos o parcelas, con destino a equipamiento público y servicios, así como en zonas deportivas y comerciales, se podrá proponer un tipo diferente de cerramiento debidamente justificado.

Artículo 5º.- CÁLCULO DE VOLÚMENES.

En el cómputo de metros cúbicos edificados, no se incluirán las plantas bajas abiertas, construidas exclusivamente por pilares, sin cierres laterales, y destinadas a jardines cubiertos, aparcamientos o zonas de recreo.

Tampoco se computarán como volúmenes los voladizos que no estén cerrados lateralmente.

Artículo 6º.- INSTALACIONES DEPORTIVAS.

La realización de las instalaciones deportivas en las parcelas privadas o públicas, deberán buscar la integración con su entorno, tanto por su forma como por su colorido y deben imperativamente respetar las siguientes normas:

Piscinas.

Se separarán de las construcciones, de los lindes de las parcelas, terrenos o calles, un mínimo de 5 metros y, en cualquier caso, deberán incluirse en la topografía del terreno.

Pistas de Tenis.

La protección de las pistas deberá realizarse mediante tela metálica, preferentemente de color verde o forrada de verde.

Deberán estar deparadas un mínimo de 5 metros de las calles y de 3 metros de los otros linderos y la altura de la valla será de 5 metros.

Frontones.

Las paredes no sobrepasarán los 10 metros de la altura medida en vertical desde el punto más bajo del terreno natural donde se realice el frontón, a la coronación de la obra en cualquier punto.

Deberá tener en su coronación una protección de tela metálica preferente de color verde o forrada verde.

Estarán separados de los linderos por una distancia igual a la altura de la pared del frontón y como mínimo 10 metros de las calles y 5 metros de los otros linderos.

Artículo 7º.- MEDIANERAS.

Las medianeras que se produzcan por colindancia con edificios de distinta altura o por otras circunstancias, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

Artículo 8º.- DIVISIÓN DE ZONAS.

La urbanización se divide en las siguientes zonas:

Zona A.- Viviendas.

Zona B.- Equipamientos.

Zona C.- Espacios Libres.

Artículo 9º.- ZONA A - VIVIENDAS.

Artículo 9º.1º.- Destino de las parcelas.

El empleo de las parcelas es el de la realización de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, o colectivas de solo dos viviendas en edificación abierta.

La parcela mínima no será menor de 250 m².

Artículo 9º.2º.- Plazas de garaje.

Todas las parcelas deberán tener como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 9º.3º.- Volumen edificable.

El volumen máximo edificable permitido es el de 1,5 m³/m².

Artículo 9º.4º.- Número de alturas.

El máximo número de alturas permitido es el de 2 plantas.

La altura no superará los 7 metros.

No se incluyen en esta altura las techumbres, cuyas pendientes no podrán tener un ángulo superior a 30 grados de media.

Artículo 9º.5º.- Alineación interior de la edificación.

La separación de la edificación a las líneas de la parcela -calles o vecinos-, no será nunca menor de 2 metros.

Los garajes, en una superficie no superior a 20 m², se podrán situar a la linde con una alineación de la calle e incluso adosarse al linde del vecino, en cuyo caso se exigirá compromiso notarial con él o los colindantes.

Artículo 9º.6º.- Usos compatibles e incompatibles.

Serán de **uso compatible** los siguientes:

- Asistencial-benéfico.
- Comercial.
- Almacenes tipo A.
- Docente.
- Deportivo.
- Espectáculos recreativos.
- Garaje-aparcamiento en su categoría 1ª.
- Hotelero.
- Oficinas en su categoría 1ª.
- Religioso.
- Salas de reunión.
- Sanitario tipo B.
- Centros administrativos tipos A, B, y C₂.
- Socio-culturales.

Serán de **usos incompatibles** el resto.

Los **usos compatibles con la vivienda** estarán sometidos a las mismas limitaciones que ésta respecto a alturas, número de plantas, retranqueos, edificabilidad, etc., salvo que se especifique lo contrario.

Artículo 10°.- ZONA B - EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SERVICIOS.

Artículo 10°.1°.- Destino de las parcelas.

El empleo de las parcelas está reservado a la realización de equipamiento:

DOCENTE.

SOCIAL.

COMERCIAL.

PÚBLICO.

SERVICIOS PARA INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 10°.2°.- Volumen máximo edificable.

El volumen máximo edificable es:

DOCENTE, SOCIAL, COMERCIAL PÚBLICO.

0,8 m³/m².

SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS.

0,6 m³/m².

Artículo 10°.3°.- Número de alturas.

El máximo número de plantas permitidas o equivalente será:

DOCENTE - SOCIAL - COMERCIAL PÚBLICO.

1 planta.

SERVICIOS INFRAESTRUCTURA.

Altura libre.

Artículo 10°.4°.- Alineación de la edificación.

Las edificaciones de equipamiento público se integran en el espacio libre que las envuelve formando parte del diseño de éste.

En cualquier caso éstas no se situarán a menos de 5 metros de la línea de vallas de las parcelas.

Las construcciones en las parcelas reservadas para servicios se situarán a un mínimo de 3 metros de la calle o vecino.

Artículo 11°.- ZONA C - ESPACIOS LIBRES.

No podrá dedicarse a otros usos que los especificados de recreo, culturales y de esparcimiento público; pero podrán realizarse las obras que se consideren necesarias para la instalación del mobiliario urbano y otros elementos incluidos en el diseño de los patios urbanos.

SU- I. POLÍGONO INDUSTRIAL junto "Camí de cabres".

CORRESPONDE AL POLÍGONO INDUSTRIAL JUNTO AL " CAMÍ DE CABRES ".

Artículo 1º.- CATEGORÍA DE INDUSTRIA.

Se admiten todo tipo de industrias, garajes industriales, almacenes y establecimientos comerciales incompatibles con la vivienda, sin limitación de superficie, potencia o características industriales, que merezcan el informe favorable de los organismos superiores competentes a efectos del Decreto 30 de Noviembre de 1.961 y Orden de 17 de Marzo de 1.963 sobre Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Artículo 2º.- PARCELA MÍNIMA.

Se establece como superficie de parcela mínima indivisible 500,- m2.

Artículo 3º.- COMPOSICIÓN DE PARCELAS.

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje:

La superficie y altura de estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en este artículo y siguientes de la presente Ordenanza.

b) Edificios representativos:

Comprende los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los edificios representativos tendrán como máximo tres plantas y no sobrepasarán los diez metros de altura.

c) Espacios libres para aparcamientos:

La superficie libre destinada a aparcamiento dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie total de la parcela, y será como mínimo de una plaza de aparcamiento (20 m²) por cada 130 m² de edificación, o fracción.

d) Construcciones accesorias:

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como chimeneas, depósitos elevados, etc.

Su emplazamiento y forma son libres, de acuerdo con las necesidades funcionales de la industria.

La altura de las chimeneas será como mínimo del doble de la altura máxima de los edificios vecinos.

e) En todo caso, todos los **edificios comprendidos en el apartado a), el b) y el d)** no podrán superar una ocupación del 70% de la parcela.

El resto que no sea aparcamiento se cubrirá de arbolado.

Artículo 4º.- ESPACIOS COMUNES.

a) Espacios Libres:

Son las zonas verdes de uso público, en donde queda prohibida la edificación.

Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

b) Parque deportivo:

Altura máxima.....3 plantas.

Superficie edificable máxima.....0,5 m²/m².

Ocupación de parcela máxima.....25%.

Distancia a lindes y calles.....5 metros.

c) Equipamiento social:

Altura máxima.....3 plantas.

Superficie edificable máxima.....1 m2/m2.

Ocupación de parcela máxima.....50%.

Distancia a lindes y calles.....3 metros.

d) Equipamiento comercial:

Altura máxima.....3 plantas.

Superficie edificable máxima.....2 m2/m2.

Ocupación de parcela máxima.....75%.

Distancia a lindes y calles.....3 metros.

e) Red viaria:

Se prohíbe el estacionamiento en las vías públicas, salvo en las zonas excepcionalmente destinadas para este uso.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Artículo 5º.- EDIFICACIÓN PARCIAL DE LAS PARCELAS.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para estas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán atenerse a todo lo señalado en las presentes Ordenanzas.

Artículo 6º.- COMPOSICIÓN DE LOS FRENTES DE FACHADA.

Los frentes de fachada de las parcelas, se ajustarán en sus alineaciones a las determinaciones de este Plan Parcial, respetándose las siguientes normas de composición:

a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela.

b) Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada podrán destinarse a aparcamiento o zonas verdes, o ambos, respetando en cualquier caso, lo dispuesto en el Artículo 3-c de estas Ordenanzas. Su cuidado y mantenimiento será a cargo de la empresa ubicada en la parcela.

Artículo 7º.- EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.

a) Las **alineaciones** de los frentes de fachada y las líneas medianeras objeto de retranqueo, se materializarán mediante **cerca** tipo, excepto en los accesos de las industrias que dispondrán de puertas practicables diáfanos de 2 metros de altura.

El **tipo de cerca**, tanto a la calle como a vecino, será con muro de obra u otro material opaco hasta una altura de 0,80 mts. y el resto hasta 2 mts. con materiales transparentes.

La altura se medirá desde la rasante de la acera.

La construcción del **cerramiento común a dos parcelas**, correrá a cargo de la industria que se establezca en primer lugar, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra, antes de iniciar la construcción de cualquier edificio.

b) La **altura máxima de edificios representativos** será de planta baja y dos, con diez metros como máximo desde la rasante de la acera.

c) **No se establecen limitaciones de altura** para las edificaciones industriales.

d) La **ocupación máxima de la parcela** para la edificación será del 70%.

e) Se permite la construcción de **sótanos y semisótanos**, cuando se justifiquen debidamente.

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

Se entiende por **semisótano** la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre ± 0 metros y 1,70 metros por encima de la rasante.

f) **Lado mínimo de parcela a fachada** 20 metros.

g) Las **alineaciones y rasantes** serán las especificadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

h) La **edificabilidad** se limita a 8 m³/m² de superficie edificable de cada parcela, no contabilizándose el volumen de los sótanos y semisótanos.

i) Los **retranqueos** a lindes y calles serán de 3 metros como mínimo, quedando prohibido usar los espacios a fachada como depósito de materiales.

Artículo 8º.- ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.

Se deja a criterio del proyectista, con las siguientes **condiciones**:

a) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

b) Los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachada y ofrecer calidad de obra terminada.

c) En el caso de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores, estos se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Será responsabilidad de la empresa, su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo 9º.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Como protección al área de parcela, será obligatorio disponer de un hidrante cada 2.000 m² edificados, teniendo cada parcela uno como mínimo.

Artículo 10º.- COMPATIBILIDAD DE USOS.

a) Se prohíben **usos de vivienda**, salvo las destinadas al personal encargado de vigilancia y conservación de las industrias, con un máximo de 50 m² por cada 1.000 m² edificados y no más de dos viviendas por industria. Las viviendas se considerarán como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes de la industria.

b) Se prohíben los **hoteles** y edificios destinados a **pensiones** y establecimientos análogos donde se pueda pernoctar.

c) Se permite el **uso Deportivo**, aparte de en la zona pública, en las parcelas industriales, como instalaciones públicas y anejas a la industria.

- d) El **Docente** se permite como enseñanza laboral, dentro de cada recinto industrial y unido a la industria establecida.
- e) Se prohíbe el **uso de Espectáculos Recreativos**.
- f) Las **Estaciones de Servicio** se permiten.
- g) Se prohíbe el **uso Religioso**.
- h) Se prohíbe el **uso Benéfico-Sanitario** (hospitales, asilos, clínicas, dispensarios, consultorios y locales similares).
- i) Se permiten **Oficinas** relacionadas con las industrias establecidas.
- j) Se prohíbe el **uso Cultural** entendiendo como tal: Museos, Bibliotecas o Salas de Conferencias en donde se desarrollen actividades ajenas a la actividad laboral/industrial.
- k) Se permiten **Salas de Reunión** cuya finalidad sea cobijar actividades de vida social o de relación entre individuos.
- l) Se permite el **uso Comercial**, aunque se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estancos, venta de periódicos y cafeterías-restaurantes.

Artículo 11°.- MEDIDAS DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Para las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972 y el decreto que la desarrolla 833/1.975 de 6 de febrero.

Artículo 12°.- VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.

1.- Para los vertidos industriales de aguas residuales A DEPURADORA COMÚN se tendrán en cuenta las siguientes **limitaciones**:

a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación.

- a₁) Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables o explosivos.
- a₂) No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
- a₃) El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- a₄) La temperatura de los vertidos será inferior a 40° C.
- a₅) Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
- a₆) No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado.
- a₇) Se prohíbe 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 electromecánicas.

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 e interferir los procesos de depuración.

c) En relación con la composición química y biológica del afluente.

Será obligatorio, en cualquier caso, que los vertidos admitidos en la depuración conjunta, no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Material de suspensión.....1.000 ppm.

Material sedimentable.....10 MI/l.

DBO.....1.000 ppm.

DQO.....1.000 ppm.

Relación DQO/DBO.....2

Sulfuros.....5 ppm (S).

Cianuros.....2 ppm (CN)

Formol.....20 ppm (HCHO).

Dióxido de azufre.....5 ppm (SO₂).

Cromo hexavalente.....0,5 ppm.

Cromo total.....5 ppm.

Cobre.....3 ppm.

Níquel.....5 ppm.

Cinc.....10 ppm.

Plomo.....1 ppm.

2.- Para los vertidos directos al BELCAIRE, SIN DEPURACIÓN COMÚN y con depuración individual, las limitaciones serán las siguientes:

- DBO₅ total.....35 mg/l.

- Sólidos en suspensión.....35 mg/l.

- Ph.....Entre 6 y 9.

- Contaminación bacteriológica (expresada en Echerichia Coli).....1.000 ppm/100 ml.

- Agua clara y sin olor.

Artículo 13°.- MEDIDAS CONTRA INCENDIOS.

Tomando como parámetros definitorios del riesgo la **carga térmica** existente en los locales de la industria y la **temperatura de inflamación** del 95% en peso de los materiales presentes, se establece que las **industrias** podrán ejercer su actividad así:

- a) La CARGA TÉRMICA = Q.....500 M cal/m² (megacalorías/m²).
- b) La TEMPERATURA de inflamación del 95% en peso de los materiales es 50° C.

Artículo 14°.- NIVELES SONOROS.

El nivel sonoro máximo admisible para las industrias del polígono, medido en la zona exterior de los edificios, es de 60 decibelios.

Artículo 15°.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen a continuación.

a) Dimensiones y condiciones de los locales:

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de dos metros y un volumen de diez metros cúbicos.

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

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

b) 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.

c) Escaleras:

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

d) Construcción:

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeabilizantes 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, cuyos niveles se determinan en otros capítulos.

e) Energía eléctrica.

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

Los motores y máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, y además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

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

f) Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento (20 m2) por cada 130 m2. de edificación o fracción.

Artículo 16º.- CONDICIONES GENERALES.

Además de lo perceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Orden de 31 de Enero de 1.940), Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961), Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces, Ley de Carreteras, y toda cuanta reglamentación vigente afecte a las instalaciones industriales que pretendan ubicarse en el Polígono Industrial.

SUELO URBANO CON TOLERANCIA INDUSTRIAL. ACTIVIDADES TERCIARIAS.

Modificación de la zona Oeste del Municipio

Se pretende solucionar la situación planteada por la ubicación de un almacén hortofrutícola, cuya existencia es anterior al actual planeamiento

TIPO DE EDIFICACIÓN.

Aislada o adosada

PARCELA MÍNIMA.

200 m2

EDIFICABILIDAD.

0,70 m2/m2

OCUPACIÓN MÁXIMA.

70 % de la parcela

ALTURAS MÁXIMAS.

10 m.

SEPARACIONES.

No se exigen retranqueos a lindes o calles, existiendo exclusivamente la obligación de tratar como fachada las medianeras descubiertas y de no usar los espacios a fachada como depósitos de materiales.

OTRAS ORDENANZAS.

Composición libre

Se resolverán en el interior de la parcela **aparcamientos** a razón de una plaza por cada 75m² de superficie construida.

Las parcelas en la **zona no ocupada por la edificación**, se vallarán con murete de 1.00 metro de altura máxima, por encima de esta cota se elevarán setos vivos o verjas (estas últimas no deberán ser opacas) hasta la altura de 2,00 metros.

Se admite la construcción de **atillos en las naves**, no contabilizándose edificabilidad.

Usos permitidos:

- Hortofrutícula y categoría A y B en industria
- Almacenes en su categoría B, C, D, y E
- Comercio
- Terciarios
- Equipamientos comunitarios

Usos prohibidos

- Los restantes

SUELO URBANO DOTACIONAL

| SUELO URBANO DOTACIONAL | ALTURA MÁXIMA | SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA | OCUPACIÓN DE PARCELA MÁXIMA |
|-------------------------|---|--|-----------------------------|
| ADMINISTRATIVO | Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación | ----- | 100% |
| ASISTENCIAL | - 3 plantas; o | 1,50 m ² ./m ² . | 50% |
| | - Acorde con Ordenanzas de la zona, si es solar entre medianeras. | ----- | 100% |
| DEPORTIVO | - Acorde con las Ordenanzas de la zona; o 2 plantas | 1 m ² ./m ² . | 40% |
| DOCENTE | - Acorde con las Ordenanzas de la zona; o 3 plantas | 1,50 m ² ./m ² . | 40% |
| RELIGIOSO | ----- | 3 m ² ./m ² . | 100% |
| SANITARIO | - Acorde con las | ----- | 100% |

| | Ordenanzas de ubicación. | | |
|---------------------------|--|--------------|--------|
| SOCIO-CULTURAL | - Acorde con las Ordenanzas de ubicación; o | ----- | 100% |
| | - 3 plantas | 1,50 m2./m2. | 50% |
| ZONAS VERDES | - Acorde con las Ordenanzas de la zona; o 1 planta | 0,02 m2./m2. | 2% |
| SOCIO-CULTURAL DE LA ZV-7 | - PB + 1 | 0,15 m2./m2. | 10% ZV |

CATÁLOGO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO.

NORMATIVA DE LA PROTECCIÓN.

OBJETO DE LA NORMATIVA.

La presente normativa, encuadrada dentro de las Normas Subsidiarias, tiene como objeto completar instrucciones y medidas de protección para ciertos edificios y elementos singulares del Suelo Urbano.

Las protecciones son consecuencia directa de la exposición en el Capítulo V de la Información Urbanística y se formaliza en este CATALOGO HISTÓRICO/ARTÍSTICO/ARQUITECTÓNICO.

La lámina que se adjunta sitúa especialmente los elementos protegidos, así como su nivel de protección.

NIVELES DE PROTECCIÓN.

Se establecen dos niveles de protección, correspondiendo a cada una de las posibles obras.

NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL (PI).

Se aplica la protección integral a aquellos edificios o elementos que tiene un valor relevante como documento histórico o arquitectónico dentro del ambiente municipal.

El notable interés de estos elementos hace que sea prioritaria su total recuperación y su mantenimiento y conservación.

NIVEL B: PROTECCIÓN MORFOLÓGICA O AMBIENTAL (PM).

Se incluyen dentro de la protección morfológica aquellos edificios o elementos que, sin reunir gran valor arquitectónico singular o documental, que haga deseable una protección global, si son de interés por su relación con el entorno al conformar espacios o paisajes de calidad.

Es importante pues, en este tipo de protección, la conservación de las características formales externas (fachadas, cubiertas, volumetría y aquellos elementos que caracterizan la edificación).

Las obras que se permiten son todas aquellas que no afectan a las características morfológicas externas ni a su relación con el entorno, permitiéndose la sustitución interior controlada.

EDIFICIOS PROTEGIDOS.

La **Iglesia Parroquial**, construída en el siglo XVII que recibe Protección Integral; y

la **Ermita de Santa María Magdalena**, situada en la entrada al Grao, edificada tras la guerra civil española, que recibe Protección Ambiental.

SAPU-1. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.

CORRESPONDE A LOS SUELOS URBANIZABLES RESIDENCIALES.

| | |
|------------------------------|------------|
| SECTOR A (Belcaire Norte). | 5,64 Has. |
| SECTOR B (Belcaire Sur). | 12,38 Has. |
| SECTOR C (Anexo a Chilches). | 9,57 Has. |
| TOTAL | 27,59 Has. |

| | USO PRINCIPAL | Densidad máxima sobre superficie bruta | Intensidad de uso o edificabilidad máxima |
|--------------------|----------------------|---|--|
| TODOS LOS SECTORES | Residencial | 25 viv/Ha. | 1 m2/m2 |

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

Habrà correspondencia dimensional entre el Plan Parcial y el Sector A.

Dentro de los sectores B y C, se exige una superficie mínima de Plan Parcial de 4 Has., siempre que no deje sub-sectores marginados con menos de 4 Has.

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL entre el pueblo y el Polideportivo.

Modificación puntual al Sur del pueblo en Suelo No Urbanizable.

ORDENANZA USO RESIDENCIAL EXTENSIVO.

TIPO DE EDIFICACIÓN.

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

ALINEACIONES Y RASANTES.

Las especificadas en los planos correspondientes.

EDIFICABILIDAD.

2 m2/m2.

OCUPACIÓN.

70%.

SEPARACIÓN A LINDES DE CALLES.

Tres metros.

DISTANCIA A LINDES DE VECINOS.

Tres metros.

ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máximo 10 metros.

NÚMERO DE PLANTAS.

P.B. + 2 plantas.

SÓTANOS.

Se prohíben.

SEMISÓTANOS.

Se permiten.

ALTILLOS.

Se prohíben.

SALIENTES, ENTRANTES Y VUELOS.

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

PATIOS INTERIORES.

Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

APARCAMIENTOS

Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o 100 m² de edificación, debe preverse 1,25 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela

CERRAMIENTO A ESPACIO PÚBLICO.

Hasta 1 metro de altura puede ser opaco.

A partir de esta altura y hasta 2 metros como máximo será transparente.

CERRAMIENTO A VECINOS.

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

PARCELA MÍNIMA.

150,- m².

FACHADA MÍNIMA.

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

COMPOSICIÓN.

Libre.

COMPATIBILIDADES.

ALMACENES.

Se permite el tipo A.

ASISTENCIAL-BENÉFICO.

Se permite.

COMERCIAL.

Se permite en todas sus categorías.

DEPORTIVO.

Se permite.

DOCENTE.

Se permite.

ESPECTÁCULO-RECREATIVO.

Se permite.

ESTACIONES DE SERVICIO.

Se prohíben.

GARAJE-APARCAMIENTO.

Se permiten las categorías 1ª y 2ª.

HOTELERO.

Se permite.

INDUSTRIAL.

Se prohíbe.

OFICINAS.

Se permite la categoría 1ª.

RELIGIOSO.

Se permite.

SALAS DE REUNIÓN.

Se permiten.

SANITARIO.

Se permite.

CENTROS ADMINISTRATIVOS.

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

SOCIO-CULTURALES.

Se permiten.

VIVIENDAS.

Se permite la vivienda unifamiliar aislada o adosada.

ANEXO 1

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

ORDENANZA EDUCATIVO - CULTURAL.

Edificabilidad.....2 m2/m2

Ocupación.....100 %

Altura.....PB + 1

SAPU-IN. SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.

CORRESPONDE A LOS SUELOS URBANIZABLES INDUSTRIALES.

| | |
|----------------------|------------|
| Superficie Sector 1. | 4,20 Has. |
| Superficie Sector 2. | 23,85 Has. |
| Superficie Sector 3. | 39,60 Has. |
| TOTAL.. | 67,65 Has. |

USO PRINCIPAL

TODOS LOS SECTORES Industrial.- Naves de uso industrial o almacenamiento.

Quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961).

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

Habr  correspondencia dimensional entre el Plan Parcial y el Sector 1.

Dentro de los Sectores 2 y 3, se exige una superficie mínima de Plan Parcial de 5 Has., siempre que no deje Subsectores marginados, con menos de 4 Has.

SAPU. Definición de Núcleo de Población.

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

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

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

Quedan excluidas de la condición anterior las dotaciones de interés social y carácter público, tal como se define en el artículo 85 de la Ley del Suelo.

SUNU-1. SUELO NO URBANIZABLE VINCULADO A VÍAS DE COMUNICACIÓN.

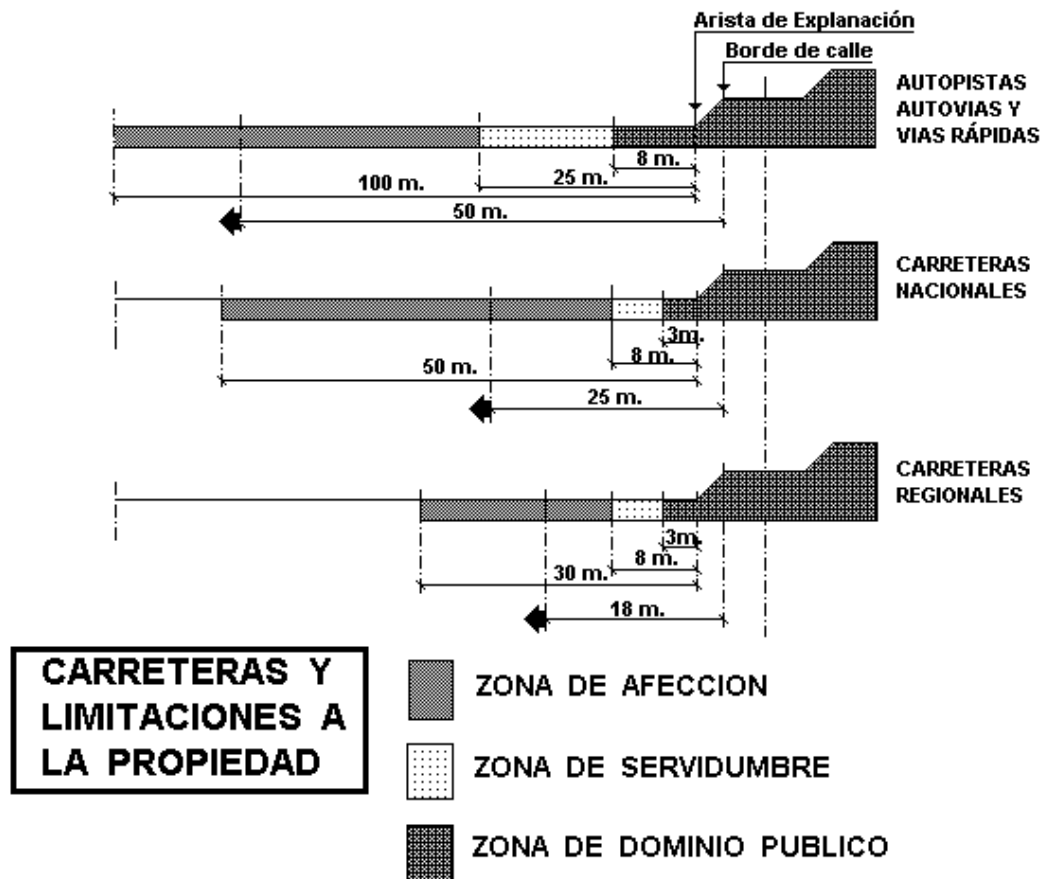
Corresponde a aquellas zonas de terreno que est n en contacto con las vías nacionales, comarcales o locales de comunicación de acuerdo con la vigente Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El suelo colindante con las vías de comunicación y sujeto a la Ley de Carreteras 25/1.988, de 29 de Julio y al Reglamento General de carreteras, Real Decreto 1.073/1.977 de 8 de febrero, respetar  su determinaciones en cuanto a zonas de afección, servidumbre, de dominio público y de edificación.

A continuación aparecen reflejadas gráficamente las distintas limitaciones a la propiedad.

Los sectores 1 y 3, del Suelo Urbanizable Industrial, no tendrán acceso directo a la N-340, verificándose éste a través del "Cam  de Cabres".



SUNU-2. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO - TERRESTRE.

CORRESPONDE A LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La franja de los bienes de dominio público marítimo terrestre son Suelos No Urbanizables de Protección Especial sujetos, así como los terrenos colindantes, a la Ley de Costas 22/1.988, de 28 de Julio.

En especial se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En la zona de servidumbre de protección establecida desde el límite interior de la ribera del mar que señala el artículo 23; los usos estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26.
- En los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de la Ley de Costas, se ha previstos, según la Disposición Transitoria 3, una servidumbre de protección de 20 metros, debiéndose en esta zona respetar también los artículos 24, 25 y 26.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir los requisitos contenidos en el artículo 44.6.

SUNU-3. ZONAS NO PROTEGIDAS DE USO AGRÍCOLA O FORESTAL.

CORRESPONDE A LOS TERRENOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES, NO PROTEGIDOS, AGRÍCOLAS O FORESTALES.

ALINEACIONES.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

En el caso de vías que no tengan consideración de carreteras, las edificaciones se situarán como mínimo a 15,00 metros del eje del camino y las vallas a 3,00 metros del borde del camino.

ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima será de 2 plantas, 7 metros.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO EDIFICATORIO.

0,2 m³/m², no computándose en el mismo las construcciones agrícolas o forestales auxiliares, no destinadas a viviendas, siempre que su ocupación en planta no supere los 25 m²., y su altura no exceda de los 4,50 metros.

FRENTE DE CARRETERA O CAMINO.

El frente será de 12 metros.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

15%.

PARCELA MÍNIMA.

1.500 m².

GRANJAS.

Las granjas se situarán a una distancia mínima del pueblo de 1.000 m. y la edificabilidad permitida será de 1 m³/m²..

También cumplirán toda la legislación vigente sanitaria que les sea de aplicación.

VALLADO DE PARCELAS.

Altura máxima 1,50 metros.

Serán diáfanos y no podrán ser de hilo de espino.

RETRANQUEOS.

Se exige un retranqueo de la edificación a los lindes de parcela no inferior a los 3 metros.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO.

DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entiende que un conjunto de edificaciones constituye núcleo de población, cuando trazado un círculo con centro en cualquiera de ellas y radio de 100 metros, quede incluido dentro del mismo más de seis edificaciones.

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

Quedan excluidos de la condición anterior las dotaciones de interés social y carácter público, tal y como se definen en el artículo 85 de la Ley del Suelo.

Disposición transitoria única:

Queda exceptuado de la prohibición del uso vivienda e industria en planta baja con frente a la avenida del Puerto y a la avenida Mare Nostrum, a aquellas viviendas e industrias sitas en planta baja cuya licencia de edificación haya sido concedida con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza; excepto cuando se proceda a la reedificación de la totalidad del edificio, en cuyo caso, será de plena aplicación lo dispuesto en esta ordenanza.