

INDICETITULO I. Normas Generales de Tramitación.

Cap. I. Tramitación de Licencias de Obras, su concesión y ejecución.

Cap. II. Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación.

Cap. III. Medidas durante la ejecución de las obras.

TITULO II. Normas Generales de Edificación.

Cap. I. Condiciones Técnicas de las Obras en relación con la vía pública.

Cap. II. Condiciones de la Edificación comunes a todas las zonas.

Sección 1ª. Normas Regulatoras de la Edificación.

Sección 2ª. Condiciones generales de Volumen e Higiénicas.

Sección 3ª. Condiciones Generales de Uso y Estéticas.

Apartado 1º. Vivienda.

- Idem. 2º. Garajes.
- Idem. 3º. Industrial.
- Idem. 4º. Comercial.
- Idem. 5º. Oficinas.
- Idem. 6º. Salas de reunión.
- Idem. 7º. Religioso.
- Idem. 8º. Cultural.
- Idem. 9º. Deportivo.
- Idem. 10º. Sanitario.
- Idem. 11º. Hotelero.
- Idem. 12º. Dotacional público.

Cap. III. Ordenanzas particulares de cada zona.

Sección 1ª. Normas Regulatoras en Suelo Urbano.

Sección 1ªA Normas Regulatoras en Suelo Urbano salvo zona dotacional pública.

Sección 1ªB Normas Regulatoras en Suelo Urbano zona dotacional pública.

Sección 2ª. Normas para el Suelo no Urbanizable.

Sección 2ªA Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable común.

Sección 2ªB Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable especialmente protegido, de protección de cauce público.

Sección 2ªC Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable especialmente protegido, de reserva viaria.

Sección 2ªD Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable especialmente protegido, forestal.

Sección 2ªE Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable especialmente protegido de interés arqueológico.

Sección 2ªF Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable especialmente protegido Vías Pecuarias.

Anexo nº 1. Normas para la redacción de estudios de detalle.

Anexo nº2. Normas para la redacción de los proyectos de urbanización.

**TITULO I. NORMAS GENERALES DE TRAMITACION.****CAPITULO I. TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRAS, SU CONCESION Y EJECUCION.**

## Art. 1º TRAMITACION DE LICENCIAS.

- 1.- Para evitar que en la práctica puedan ejecutarse obras, que se aparten de lo previsto en el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, se somete la realización de las mismas a la necesidad de obtener licencia municipal previa.
- 2.- La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento y dentro de éste a la Comisión de Gobierno o al Ayuntamiento en Pleno, si aquella no estuviese constituida, salvo en el caso específico de las obras menores, en las cuales la competencia para otorgar estas licencias será del Sr. Alcalde.

## Art. 2º ACTOS SUJETOS A LA LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, las reparaciones y reformas interiores, el vallado de solares y otros terrenos y las actuaciones en las aceras y vías públicas.

- Usos de carácter provisional, tales como colocación de vallas en la vía pública, apertura de zanjas u otros análogos.
- Instalaciones voladas o subterráneas sobre la vía pública.
- Instalaciones de kioskos, cuerpos volados, marquesitas, toldos y otros análogos.

Art. 3º TRAMITACION DE LICENCIAS.

La tramitación de licencias se realizará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Bienes y Servicios de las Corporaciones Locales y demás disposiciones concordantes.

La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Alcalde acompañando tres ejemplares de proyectos firmado por facultativo competente y visado por el respectivo Colegio Profesional, en cuya Memoria se justificará que el proyecto se ajusta a lo establecido en estas Normas.

La concesión de licencias se hará de acuerdo con lo establecido en el citado Reglamento y lo estipulado en los artículos siguientes.

Cuando se pretenda reformar, restaurar o ampliar un edificio de carácter artístico, histórico, arqueológico o tradicional incluido en catálogo debidamente aprobado o que pueda ser declarado por acuerdo del Ayuntamiento, se hará constar en la petición de Licencia y se detallará, mediante planos independientes y fotografías, el estado actual de la edificación y se justificará, en la Memoria, la necesidad o conveniencia de realizarlas y el alcance de éstas.

La ejecución de obras contiguas o muy próximas a dichos edificios implicará también la obligación de acompañar a la solicitud de licencia un dibujo o montaje fotográfico de ambos, a fin de examinar si, por su composición, carácter y materiales, puede resultar perjuicio estético para el interés del que se trate de proteger.

Art. 4º DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA SOLICITUD.

Para las obras de nueva planta y modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones.

I.- Proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

El proyecto contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

### 1.-Memoria.

.Descriptiva de las obras e instalaciones a realizar y de los materiales a emplear.

.Justificativa del cumplimiento de las normas vigentes, mediante la cumplimentación de la correspondiente ficha urbanística.

### 2.-Planos.

.De emplazamiento, a escala 1:1.000, con detalle suficiente respecto a la situación de las obras en relación con los viales u otros elementos urbanos, acotando convenientemente las distancias de separación a aquellos más inmediatos. Este deberá señalar la orientación geográfica y referencia a algún punto más o menos singular.

.De plantas, de fachadas y de secciones, a escala 1:50 ó 1:100.

.De estructura, cimientos y cubierta, a escala 1:50 ó 1:100.

### 3.- Presupuesto.

.De ejecución material

### 4.-Pliego de condiciones técnicas.-

## Art. 5º LICENCIA PARA APERTURA DE INDUSTRIA.

Para la apertura de industrias será necesario.

Primero: Obtener licencia de instalación conforme a las disposiciones vigentes y previa presentación de la documentación que exija el Ayuntamiento.

Segundo: Obtener licencia de obra para construcción o acondicionamiento del Edificio, Nave ó Local, conforme a las normas de estas Ordenanzas.

Art. 6º OBRAS OFICIALES.

Los Organismos dependientes del Estado o de la Provincia, y cualquier otro que tenga carácter oficial, han de dar cuenta al Ayuntamiento, con la debida antelación, de las obras que se propongan ejecutar, sin perjuicio del cumplimiento de la petición de alineación, la presentación de tres ejemplares del proyecto, y acreditar en debida forma la Dirección Facultativa.

Art. 7º CADUCIDAD DE LICENCIAS.

La licencia otorgada caducará, en el plazo indicado en la licencia, si no se empezasen las obras dentro del año siguiente a su otorgamiento, o si una vez iniciadas se interrumpieran durante un plazo de seis meses consecutivos, salvo que la demora o paralización provinieran de fuerza mayor debidamente acreditada y aceptada por el Ayuntamiento.

CAPITULO II. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

Art. 8º CONCEPTO.

Se califican como fuera de ordenación los edificios e instalaciones elegidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaren disconformes.

Art. 9º LIMITACIONES.

En dichos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

**Art. 10º OBRAS PERMITIDAS.**

Podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

**Art. 11º OBRAS DE REFORMA.**

Cuando se trate de obras de reformas, los planos se presentarán a escala 1:50 constarán de cuantas secciones, plantas y alzados sean necesarias para precisar lo que se conserva y se trata de reformar, a ser posible con diferentes tintas de colores que lo hagan más visibles.

**Art. 12º EDIFICIOS RUINOSOS.**

Cuando una edificación o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o 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 impidiera.

Se declarará el estado ruinoso cuando concorra algunos de los supuestos especificados en el apartado 2 del artículo 247 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

**Art. 13º EXPEDIENTES.**

Los expedientes de declaración de estado ruinoso se iniciarán:

- 1.-De oficio, cuando la autoridad municipal tenga conocimiento, a través de sus servicios o por denuncia de tercero:
  - a) de la existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a persona o bienes, o
  - b) de indicios razonables de estado ruinoso.

2.-A instancia de los propietarios de la finca.

3.-A petición razonada de los ocupantes del edificio.

#### Art. 14º DESALOJO.

En los casos en que deba procederse al desalojamiento de los ocupantes de una finca declarada de inminente peligro de ruina, tanto si la resolución ha sido adoptada en expediente sumario, como en contradictorio, la Alcaldía designará el funcionario que debe llevar a la práctica tal desalojo y la designación conferirá al mismo el carácter de ejecutor de la medida.

La Alcaldía dispondrá que se faciliten al ejecutor los elementos que precisa y los funcionarios de la Corporación que estime convenientes para ello.

### CAPITULO III. MEDIDAS DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

#### Art. 15º REPLANTEO.

Previamente al comienzo de las obras y tras la concesión de licencia al técnico municipal efectuará la verificación del replanteo, alineaciones y rasantes, a cuyo efecto el constructor solicitará del mismo su inspección que debiera ser realizada en el plazo máximo de 3 días desde la solicitud y de la que se hará constancia escrita.

#### Art. 16º MEDIDAS DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

1.-Cercado de obras. Todo el frente de la casa o solar donde se practicarán las obras, sean de nueva construcción, reforma o derribo, se cerrarán con cerca a la distancia que indique el técnico municipal, que no será superior a 2 metros de la línea de fachada.

Cuando por la estrechez de la calle o por sus especiales características así lo considere el técnico municipal, se podrá sustituir la valla con cerca de cuerda con vigilancia y andamioplataforma, volados con barandilla ciega, para evitar la caída de materiales.

2.-Interrupción de tráfico. Si fuera necesario se podrá solicitar del Ayuntamiento la interrupción del tráfico de vehículos, cuando este resulte peligroso. Aquel resolverá en cada caso y señalará el arbitrio correspondiente.

3.-Almacenaje en vía pública. Está totalmente prohibido. Los materiales se depositarán directamente en el recinto interior a la acera, sin rebasar la altura ni cargar sobre ella. Durante la carga y descarga se permitirá la colocación de aparatos auxiliares y en todo caso permanecerá a pie de obra un operario con el fin de prevenir a los transeuntes.

4.-Andamios. Los andamios deberán tener una anchura mínima de 0,80 metros de tablas, pies derechos y cuerdas que los formen, deberán tener la resistencia necesaria para el servicio a que se destinen, bajo la responsabilidad del director de las obras. Todo andamio recayente a la vía pública, cualquiera que fuese su altura, deberá construirse en forma que permita el cerramiento en las condiciones previstas en el apartado 1 de éste artículo.

5.-Otras medidas de seguridad. Las grúas y otros elementos de carga y transporte cuyo brazo sobresalga sobre la alineación oficial de la calle o de las medianeras colindantes, no serán permitidas, a menos que en el primer caso se prohíba la circulación por la correspondiente calle y en el segundo los solares vecinos no estén habitados.

En calles muy transitadas o en obras cuyas características así lo aconsejen el Ayuntamiento podrá imponer la colocación de redes exteriores u otras medidas de seguridad.

En todo caso, el técnico director de la obra dispondrá las medidas de seguridad señaladas en las disposiciones vigentes en especial el Reglamento de Seguridad en el trabajo, y las juzgue oportunas en cada caso, siendo responsable de su aplicación.

**Art. 17 LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION.**

Para la primera utilización de un edificio o vivienda se solicitará del Ayuntamiento por el interesado la oportuna licencia.

Para ello se presentará un certificado de terminación de las obras firmado por el técnico director de la misma, y para su concesión requerirá el informe favorable del técnico municipal.

Sin la citada licencia municipal de primera utilización y de la cédula de habitabilidad en su caso, no se concretarán los servicios de agua potable y electricidad.

**TITULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.****CAPITULO I.CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PUBLICA.****Art. 18º CIMENTACION.**

El cimiento de los muros que linden con vía pública, no podrán tener menos de 1 m. de profundidad. Estos cimientos no podrán sobresalir de la vertical de la línea de fachada oficialmente señalada, más de veinticinco centímetros.

**Art. 19º DESPERFECTOS EN SERVICIOS PUBLICOS.**

Si después de acabada la obra, o durante la ejecución de ésta, se produce algún desperfecto, o hundimiento de la calzada, aceras, o pozos, tuberías de agua o en cualquier elemento de los servicios públicos, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

**Art. 20º MATERIALES DE FACHADA.**

Se emplearán en el exterior de las fachadas materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

**CAPITULO II.CONDICIONES DE LA EDIFICACION COMUNES A TODAS LAS ZONAS.****Sección 1ª. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.****Art. 21º CONDICION PRELIMINAR.**

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano son las específicas de las normas reguladoras del mismo complementadas con las presentes condiciones generales.

**Art. 22º DEFINICIONES.**

A efectos de éstas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican tendrán significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

**Art. 23º EDIFICACION AISLADA.**

Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad respecto a otras edificaciones.

**Art. 24º EDIFICACION AGRUPADA.**

Es la situada en parcela independiente, algunos de cuyos cerramientos toman contacto con otra u otras edificaciones contiguas.

**Art. 25º EDIFICACION PAREADA.**

Es un grupo de edificios, formado únicamente por dos.

**Art. 26º EDIFICACION EN MANZANA.**

Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornan la manzana. Sus fachadas interiores delimitan un patio interior llamado patio de manzana.

**Art. 27º EDIFICACION ABIERTA.**

Es la edificación en bloques aislados o pareados, sin patios interiores y bloques en H y aislados, con patios interiores.

**Art. 28º EDIFICACION EXENTA.**

Es una edificación aislada, con tratamiento o carácter singular.

**Art. 29º VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros de vivienda o distinto uso. En cualquier caso, su acceso desde la vía pública es exclusivo e independiente.

**Art. 30º VIVIENDA PLURIFAMILIAR.**

Comprende la vivienda colectiva y los apartamentos.

**Art. 31º PARCELA.**

Lote de terreno, apto o no para la edificación según la ordenación aprobada.

**Art. 32º PARCELA MINIMA.**

La de menor superficie admisible a efectos de parcelación y edificación, en su caso.

**Art. 33º SOLAR.**

La superficie de Suelo Urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por estas ordenanzas, precisándose que la vía a que la parcela de frente, ya sea de tráfico rodado o de peatones, tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de agua, desagüe, alumbrado público y energía eléctrica. Podrá considerarse

como pavimentación de calzada, entre otros, un firme de zahorras artificiales debidamente compactadas.

Art. 34º ALINEACIONES OFICIALES.

Son las líneas que se fijan como tales y que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Art. 35º RETRANQUEO.

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

Art. 36º RETRANQUEO INTERIOR.

Distancia mínima que deberán guardar las edificaciones desde cualquier punto del perímetro de la parcela que no sea alineación de calles.

Art. 37º RASANTES OFICIALES.

Son los perfiles longitudinales de las vías y calles.

Art. 38º LINEA DE EDIFICACION.

Es la que delimita la superficie ocupada.

Art. 39º ALTURA REGULADORA MAXIMA.

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, cornisa, o paramento vertical que remata el edificio.

Se distinguen dos casos:

1.-En alineación continuada de calle.- Distancia vertical desde el nivel de la acera hasta la arista de encuentro de el plano de fachada con el plano superior del último forjado (o línea asimilable en caso de solución no usual).

2.-En edificaciones que no siguen alineaciones de calle. Distancia vertical desde el nivel medio del terreno urbanizado, de la propia parcela, medido en el centro de gravedad de la planta de la edificación, hasta el plano superior del último forjado (o línea asimilable en caso de solución no usual).

Para la medida de la altura a efectos de ordenanza, si el terreno no fuese horizontal se dividiría el volumen de edificación en tantas porciones como fuese necesario para que, equilibrándose las partes hundidas con las sobresalientes, la altura en cualquier punto de la edificación no sea superior en (0,50) a la máxima permitida.

Art. 40º ALTURA LIBRE DE PISOS.

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

Art. 41º SUPERFICIE EDIFICADA.

Es la comprendida en los límites exteriores de la construcción sin incluir los vuelos.

Art. 42º VOLUMEN DE EDIFICACION.

Es el contenido dentro de los elementos constructivos permanentes, sean fijos o practicables.

Art. 43º EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL Y CUBICA.

Es la relación entre la superficie o volumen construido, expresado en m<sup>3</sup> o m<sup>2</sup> de edificación, y la superficie de la parcela, zona o polígono de que se trate. Para calcular el volumen máximo edificable se aplicará sobre cada superficie el coeficiente señalado en cada caso en el Cuadro de Condiciones, según el sistema de actuación empleado. A estos efectos se contabilizarán todos los cuerpos cerrados

de edificación, incluso los volados y la cubierta, siempre que éstos últimos tengan un uso que no sea estrictamente el de aislamiento.

Art. 44º DENSIDAD DE VIVIENDAS.

Número de unidades de viviendas por hectárea de parcela, zona o polígono, según los casos.

Art. 45º ESPACIO LIBRE.

Es la parte de parcela resultante una vez excluida la superficie ocupada.

Art. 46º PATIO DE PARCELA.

Es el espacio libre situado dentro de la superficie ocupada

Art. 47º PIEZA HABITABLE.

Se entiende como 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.

Art. 48º SOTANOS Y SEMISOTANOS.

- 1.-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.
- 2.-Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- 3.-Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o del terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.

**Art. 49º USOS PERMITIDOS.**

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las grafiadas en planos.

**Art. 50º USOS PROHIBIDOS.**

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

**Sección 2ª. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.****Art. 51º DISPOSICIONES GENERICAS.**

- 1.-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.
- 2.-Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.
- 3.-Cuando exista obligación de retranqueos a alineaciones oficiales o a lindes, ninguna construcción, incluso los vuelos y aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su plantación y conservación será a cargo de los propietarios.
- 4.-Con independencia de lo establecido en estas Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central y de la Autonómica.

**Art. 52º ALTURA REGULADORA MAXIMA.**

Para la medición de la A. R. M. se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuanando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

**Art. 53º ALTURAS EN PATIO DE PARCELA.**

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local más bajo que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la cara superior del último forjado, cornisa o paramento vertical que lo remate.

**Art. 54º CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.**

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en uno u otro caso sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas.

Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45º trazado desde la altura máxima por la fachada, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida. No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente.

Así mismo se permite la construcción de palomares siempre que se ajusten a lo prescrito en las Ordenanzas particulares.

**Art. 55º SOTANOS Y SEMISOTANOS.**

1.-Deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

2.-La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

**Art. 56° ENTREPLANTAS.**

1.-En las plantas bajas de la edificación se permitirán entreplantas que podrán ocupara el 50% de la misma, si el destino es el de locales comerciales.

2.-La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos, lo indicado anteriormente, debiendose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

**Art. 57° PATIOS DE PARCELA.**

En el caso de viviendas, cumplirán las condiciones exigidas por la normativa de carácter estatal o autonómico, vigente en cada momento, para los patios de las viviendas no sujetas a protección oficial.

**Art. 58° CUBIERTAS DE PATIOS.**

Sólo se consentirá cubrir los patios de parcela cuando se realice respetando las determinaciones que afectan a los usos que ventilen a ese patio.

**Art. 59° ACCESO A LOS PATIOS.**

Todos los patios deberán tener acceso.

**Art. 60° CHIMENEAS DE VENTILACION.**

1.-Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes.

Tanto las de despensas como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire sólo pueden utilizarse para cada uno de éstos usos, con exclusión de cualquier otro.

2.-Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>. siendo su lado mínimo de 0,80 metros.

Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3.-Las chimeneas con altura superior a nueve metros, habrán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 metros.

4.-Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

#### Art. 61º CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Los locales deberán cumplir las normas que resulten de aplicación en función del uso que vayan a tener.

#### Art. 62º PORTALES.

1.-El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de un metro. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 0,80 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos.

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

3.-En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central, podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

#### Art. 63º ENTRANTES SALIENTES Y VUELOS.

1.-No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en las presentes Ordenanzas.

- 2.-Se consienten 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.
- 3.-En calles y plazas se autorizan cuerpos volados tipo balcón con un vuelo máximo igual a 1/12 del ancho del vial, no sobrepasando el antes citado vuelo de la vertical del bordillo de la acera. En las plazas el vuelo será igual al que corresponda a la calle de mayor ancho que a ellas afluyan. En cualquier caso dicho vuelo no podrá superar los sesenta centímetros (0,60 mts.)
- 4.-Cuerpos volados tipo miradores. Se autorizan en las mismas condiciones del apartado 3, con la condición de que en cada fachada, la superficie de vuelo ocupada por los cuerpos cerrados, no superará el 50% de aquella.
- 5.-No se autorizarán sobre las calles u otros espacios de uso y dominio públicos cuerpos volados a alturas inferiores tres metros veinticinco centímetros (3,25 mts.) medidos desde la rasante de la calle.
- 6.-Estos salientes y vuelos podrán proyectarse a partir de la planta primera no pudiendo tenerlos las entreplantas de planta baja.

Art. 64º RETRANQUEOS RESPECTO DE LA ALINEACION OFICIAL Y A LINDES.

Se podrán realizar retranqueos respecto de las alineaciones oficiales y respecto de las paredes colindantes con un mínimo de 3m. y medidos en la perpendicular a las mismas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1º No se podrá retranquear un edificio respecto de la alineación oficial cuando todas las parcelas laterales a la que se pretende edificar estén ocupadas por edificios construidos según la alineación oficial hasta el linde entre parcelas dejando medianeras vistas.
- 2º En el caso de que una parcela de por un lado a un edificio construido hasta el linde con la misma y por otro lado a uno que se halle retranqueado respecto de las alineaciones oficiales o respecto al

linde con la parcela en cuestión, podrá retranquearse a su vez respecto de la mismas o respecto de los lindes el edificio a construir siempre que deje cubiertas o con tratamiento de fachada las paredes medianeras del edificio contiguo preexistente recayentes a sus lindes de parcela.

3ºSerá obligatorio el retranqueo con un mínimo de 3 m. respecto del linde con una determinada parcela siempre que en esta se halle construido un edificio retranqueado un mínimo de 3 m. Unicamente será obligatorio dicho retranqueo en las partes del linde en que se halle retranqueado al menos 3 m. el edificio colindante.

#### Art. 65º PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial con cualquier elemento, una dimensión máxima de 0,20 metros.

#### Art. 66º MARQUESINAS.

En cualquier punto la altura máxima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será, como máximo, el 15 por 100 de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno. Además de la licencia Municipal, se necesitará el consentimiento unánime de los propietarios.

#### Art. 67º AISLAMIENTOS.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

**Art. 68º APARATOS ELEVADORES.**

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

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.

**Art. 69º CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO, ANTENAS DE TELEVISION, ETC.**

1.-Estas instalaciones y los accesorios, depósito de combustibles, tanques nodriza, contadores, etc. deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2.-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.

**Art. 70º CUARTOS DE BASURA, SERVICIO DE CARTERIA Y SEÑALIZACION DE FINCAS.**

Se cumplirán todas las disposiciones vigentes que al respecto tenga establecidas el Ayuntamiento.

**Art. 71º APARCAMIENTOS.**

- 1.-Se respetarán todas las previsiones de aparcamiento contenidas en las Ordenanzas particulares.
- 2.-Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,50 \* 5.00 m. con acceso libre suficiente.

**Art. 72º SERVIDUMBRES URBANAS.**

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

**Art. 73º DERRIBOS, APEOS Y VALLADO DE OBRAS.**

Se ejecutarán de acuerdo con las normas vigentes que al respecto tenga establecidas el Ayuntamiento.

**Sección 3ª. CONDICIONES GENERALES DE USO Y ESTÉTICAS.****Art. 74º CLASIFICACION.**

A efectos de estas Ordenanzas se consideran los usos siguientes:

Apartado 1º.- Vivienda.

2º.-Garaje.

3º.-Industrial.

4º.-Comercial.

5º.-Oficinas.

6º.-Salas de Reunión.

7º.-Religioso.

8º.-Cultural.

9º.-Deportivo.

10º.-Sanitario.

11º.-Hotelero.

12º.-Dotacional Público.

Art. 75º SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando una actividad comprenda varios de los Usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las Ordenanzas.

Apartado 1º.- **USO VIVIENDA**

Art.76º VIVIENDA, DEFINICION.

La regulación del uso vivienda será la establecida por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Decreto 85/1.989, de 12 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana y desarrolladas por la Orden de 22 de abril de 1.991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o en su caso la normativa que las sustituya.

Apartado 2º.- **USO GARAJE**

Art. 77º GARAJE, DEFINICION.

Se denominará garaje a los efectos de estas Ordenanzas, a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Se incluirán dentro de esta denominación los "Talleres del automóvil", dedicados a la conservación y reparación del mismo, incluso los servicios de lavado y engrase.

A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministros y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por "Estación de servicio", toda instalación construída al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

#### Art. 78º GARAJE, CLASIFICACION.

Los garajes y talleres del automóvil se admitirán en las siguientes situaciones:

- 1º.- Garaje-aparcamiento anexo a la vivienda para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2º.- En planta baja, semisótanos y sótanos.
- 3º.- En espacios libres privados.
- 4º.- En edificio exclusivo.
- 5º.- Estaciones de servicio.
- 6º.- Talleres del automóvil.
- 7º.- Servicio público de Transportes.

#### Art. 79º CONDICIONES DE LOS GARAJES.

- 1.- La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
- 2.- Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- 3.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el

sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis metros.

4.- Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,50 \* 5,00 metros.

5.- En garajes se admiten una altura mínima libre de 2 metros.

6.- Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro.

7.- Construcción:

7.1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a los usos previstos en el presente artículo, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

7.2. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

7.3. Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje, y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros de otro perteneciente al mismo edificio.

7.4. Instalaciones de ventilación, Calefacción, Iluminación, Contra Incendios y Desagues.

Se entenderán a lo dispuesto en los Reglamentos Oficiales vigentes y a las Normas que tenga establecidas el Ayuntamiento.

**Art. 80° TALLERES.**

Como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con las condiciones que se señalan en las Normas Generales y Ordenanzas de cada zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida.

Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.

Además cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No causarán molestias a los viandantes.
- b) Dispondrán dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 10 metros cuadrados de taller.
- c) La potencia instalada no excederá de 60 C.V. salvo en los edificios dedicados exclusivamente para uso del automóvil en los que no existirá limitación.

**Art. 81° CARGA DE BATERIAS.**

Se permitirán instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones este aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

**Art. 82° ESTACIONES DE SERVICIO Y SURTIDORES DE GASOLINA.**

Se autorizan estas instalaciones de acuerdo con lo que prescriban las ordenanzas de zona, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas para los talleres -en el art. 92.
- c) No causarán molestias a los viandantes.

Art. 83º SERVICIO PUBLICO DE TRANSPORTE, VIAJEROS Y MERCANCIAS.

Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

- 1.- Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías.
- 2.- Estaciones para el servicio público de transporte de viajeros .

Además de las condiciones establecidas en las ordenanzas de zona y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los viandantes.
- b) En el grupo 1 dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.
- c) En el grupo 2 regirá la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.

Apartado 3º.- **USO INDUSTRIAL**

Art.84º INDUSTRIAL, DEFINICION.

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

Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. en estos locales, se podrán efectuar operaciones secundarias que transforman, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Art. 85º INDUSTRIAL, CLASIFICACION.

1.- Tipos:

1º Industrias.

2º Almacenes.

El tipo 1º comprende los siguientes nueve grupos relacionados de acuerdo con la Clasificación

Nacional de Actividades Económicas:

Grupo I. Alimentación y Tabaco.

Grupo II. Textil y Calzado.

Grupo III. Madera y Corcho.

Grupo IV. Papel y Artes Gráficas.

Grupo V. Plásticos, Cuero y Caucho.

Grupo VI. Químicas.

Grupo VII. Construcción, Vidrio y Cerámica.

Grupo VIII. Metal.

Grupo IX. Agua, Gas, Electricidad, Calefacción, limpieza y otros Servicios.

2.- Categorías.- A los efectos de las presentes Ordenanzas se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Industrias compatibles con la vivienda, no calificadas como molestas, insalubres o peligrosas.

Categoría 2ª. Industrias no totalmente compatibles con la vivienda, pero que con determinadas medidas correctoras, pueden ser compatibles.

Categoría 3ª. Industrias calificadas por el Reglamento como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3.- Situaciones.- Se distinguen tres posibles situaciones:

Situación 1ª. Locales destinados a Industria que no ocupan la totalidad de una planta.

Situación 2ª. Locales que ocupan una planta completa.

Situación 3ª. Industrias en Edificio completo.

Art. 86º CONDICIONES DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES.

1.- Condiciones.- Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establezcan en los apartados siguientes.

2.- Actividades permitidas.- Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo.

3.- Dimensiones y condiciones de los locales.-

3.1.- La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de 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 éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

3.2.- 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 10 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 en 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 éstas 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.

4.- 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.

5.- Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

6.- 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.

7.- Energía Eléctrica.-

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

7.2.- 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 (C.V.). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 C.V. cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aires acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, 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 a las de su correspondiente epígrafe.

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

7.4.- Los motores y las 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.

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

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

#### 8.- Evacuación.-

8.1.- Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y además disposiciones vigentes sobre la materia.

8.2.- Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpiezas domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

8.3.- La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc., que se haga al exterior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces, conforme al Reglamento sobre la materia.

9.- Instalaciones contra incendios.- Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales de salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine el Servicio Municipal contra Incendios.

**Apartado 4º.- USO COMERCIAL****Art. 87º COMERCIAL, DEFINICION Y CLASIFICACION.**

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

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
  - Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles
  - Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes Gráficas, material de oficina, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios (de regalo, efectos navales, etc.)

2.- También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, molesta o insalubre, en la que no predomine la parte comercial.

**Art. 88º COMERCIAL, DISTANCIAS.**

Respecto a las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

**Art. 89º CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES.**

Todos los locales cumplirán las siguientes condiciones de carácter general:

- 1º) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

- 2º) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- 3º) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- 4º) La altura de los locales comerciales será de 2,5 m, a excepción del simisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de tres metros, respectivamente.
- 5º) Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro veinte.
- 6º) Los locales comerciales dispondrán de las siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- 7º) En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.
- 8º) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser 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. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

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

En el supuesto de que 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.

- 9º) 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, estime necesarios el Servicio Municipal Contra-Incendios.
- 10º) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles.
- 11º) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario, y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, y vibraciones.
- 12º) Cuando la superficie de los locales comerciales sobrepase los 1.000 metros cuadrados, se deberán dedicar dos plazas de aparcamiento para las operaciones de carga y descarga.

**Apartado 5º.- USO OFICINAS****Art. 90º OFICINAS, DEFINICION.**

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

**Art. 91º OFICINAS CLASIFICACION.**

Se considerarán las siguientes categorías:

1º.-Oficinas exclusivamente dentro de las industrias para su dirección administrativa.

2º.-Oficinas en edificios destinados en todo o en parte a este uso en centros Cívico-Comerciales-Administrativos.

**Art. 92º DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE OFICINAS.**

- 1º) La altura de los locales de oficina será como mínimo de 2,50 m.
- 2º) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, a menos que se disponga un vestíbulo de aislamiento.
- 3º) 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 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 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.

- 4º) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios al Servicio Municipal contra Incendios.
- 5º) Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego.
- 6º) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones, etc.
- 7º) En oficinas de carácter público, las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

**Apartado 6º.- USO SALAS DE REUNION**

Art. 93º SALAS DE REUNION, DEFINICION.

Comprenden en este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

Art. 94º DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES PARA SALAS DE REUNION.

- a) Cumplir las establecidas para el uso comercial.
- b) Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, para los locales de categoría 1ª, y de 1,20 metros para los restantes.
- c) Se sujetarán a las disposiciones vigentes.
- d) Sólo se admitirá su emplazamiento en los Centros Cívicos-Comercial-Administrativos.

**Apartado 7º.- USO RELIGIOSO**

Art. 95º RELIGIOSO, DEFINICION.

Comprenden este uso los locales destinados al culto público o privado.

Art. 96º RELIGIOSO, CONDICIONES.

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes y sólo se admitirá se emplazamiento en los Centros Cívicos-Comerciales-Administrativos.

**Apartado 8º.- USO CULTURAL****Art. 97º CULTURAL, DEFINICION.**

Comprenden este uso los locales destinados a investigación y a enseñanza fundamentalmente en grados de especialidad a manifestaciones relacionadas directamente con la cultura.

**Art. 98º CULTURAL, CONDICIONES.**

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes y estas ordenanzas. Las actividades directamente relacionadas con la cultura, deberán disponerse en las zonas destinadas a tal fin, salvo las de enseñanza o formación profesional, que podrán impartirse dentro de la propia industria.

**Apartado 9º.- USO DEPORTIVO****Art. 99º DEPORTIVO, DEFINICION.**

Corresponde a las parcelas existentes como equipamiento deportivo en la presente Delimitación, así como las actividades de tipo deportivo en edificios cerrados o demás instalaciones que pudieran implantarse.

**Art. 100º DEPORTIVO, CONDICIONES.**

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes.

**Apartado 10º.- USO SANITARIO****Art. 101º SANITARIO, DEFINICION.**

Corresponden a los locales o edificios destinados al tratamiento en primera instancia de enfermos o accidentados.

**Art. 102º SANITARIO, CONDICIONES**

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes y estas ordenanzas.

**Apartado 11º.- USO HOTELERO****Art. 103º HOTELERO, DEFINICION.**

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

**Art. 104º HOTELERO, CLASIFICACION.****1. Se consideran los siguientes grupos:**

1ºEstablecimientos hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

2ºEstablecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados.

3ºEstablecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.

4ºEstablecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrado.

5º Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.

2. Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los dos límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

Art. 105º HOTELERO, CONDICIONES.

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación hotelera. El edificio se sujetará en cuanto al volumen, alineación, voladizos, etc., a estas Ordenanzas.
2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que establezcan para cada uso específico.

Accesos.- Los locales de los grupos 1º, 2º y 3º no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas de la Red Arterial.

3. Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada 3 habitaciones. se permiten las actividades y usos complementarios que deberán cumplir las condiciones de uso concreto que les sea de aplicación.

Art. 106º NORMAS DE ESTETICA. COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS.

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o anties-téticas.

Art. 107º VALLADO DE FINCAS.

El Ayuntamiento podrá obligar al vallado de parcelas y establecer el tipo de vallado.

Apartado 12º.- **USO DOTACIONAL PUBLICO**

Art. 108º DOTACIONAL PUBLICO. DEFINICION.

Corresponde a las parcelas que tienen usos actualmente de titularidad pública y aquellas en las que pudieran implantarse ese tipo de usos en el futuro.

Art. 109º DOTACIONAL PUBLICO. CONDICIONES.

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes.

**CAPITULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.****Sección 1ª. NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO.**

Art. 110º CLASES DE SUELO.

En la presente "Delimitación de Suelo Urbano" se clasifica el suelo en las siguientes clases:

- Suelo Urbano.
- Suelo no urbanizable.

En suelo urbano se delimita a su vez una zona destinada específicamente a zona dotacional pública.

En suelo no urbanizable se establecen áreas de especial protección.

Art. 111º DELIMITACION.

Se considerará suelo urbano el que como tal ha sido delimitado en el plano correspondiente del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

**Sección 1ªA. NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO SALVO ZONA DOTACIONAL PUBLICA.**

Art. 112º USOS PERMITIDOS.

- 1.-Vivienda. Permitidas todas las clases.
- 2.-Garaje. Permitidas todas las situaciones excepto estaciones de servicio y surtidores de gasolina.
- 3.-Industrial. Permitidos tipos 1º y 2º, en las categorías 1ª y 2ª y en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

Se limita la potencia a instalar como máximo a 45 C.V. por industria.

El nivel sonoro en la zona exterior del edificio de la industria se fija como máximo en 45 dB de día y 35 dB de noche.

4.-Comercial.

5.-Oficinas.

6.-Salas de reunión.

7.-Religioso.

8.-Cultural.

9.-Deportivo.

10.-Sanitario.

11.- Hotelero.

12.-Dotacional público.

Art. 113º ALINEACIONES.

Serán las especificadas en el plano correspondiente; no pudiendo ser modificadas en ningún caso.

Art. 114º ALTURA MAXIMA.

1.- La altura máxima se fija en tres plantas y/o 10 metros.

Art. 115º ALTURA MINIMA.

No se establece.

Art. 116º CHAFLANES.

Las plantas bajas de edificios que den fachada a dos calles se resolverá achaflanando la arista de encuentro de ambas fachadas cuando así se señale en el plano correspondiente. Dicho chaflán tendrá una medida de dos metros (2 mts.) y será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos calles confluyentes.

**Art. 117º ACERAS EN VIAS PUBLICAS.**

1.- La anchura de las aceras será como mínimo del 15% del ancho de la vía. En las plazas la anchura será igual a la que corresponda a la calle de mayor anchura que a ella afluya.

En los chaflanes a calles de distinta anchura, la parte correspondiente al chaflán tendrá el ancho de la acera más estrecha.

En las vías con seto central la anchura de las aceras laterales de la calle se determinará en el plano de perfiles transversales del proyecto de urbanización.

2.- El pavimento de las aceras se realizará con baldosa de cemento utilizando el modelo que con carácter general determine la Comisión de Gobierno o el Pleno del Ayto. si aquella no estuviese constituida.

3.- Los propietarios, y en su caso, los usufructuarios de edificios construcciones o solares urbanos, están obligados a construir o reconstruir por su cuenta y a su cargo, hasta dos metros de la acera pública en toda la longitud de fachada o fachadas de sus inmuebles con arreglo a las características que han quedado definidas en la presente norma.

Dicha obligación se cumplirá por los interesados dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que fuesen requeridos para ello por el Ayuntamiento.

**Art. 118º PALOMARES.**

Ningún palomar podrá emplazarse en la primera o última crujía, ni podrá tener más de cuatro metros de altura sobre el piso de su emplazamiento.

**Art. 119º PARCELA MINIMA.**

No se establece parcela mínima.

**Art. 120º FACHADA MINIMA.**

Una parcela para ser edificable deberá tener un mínimo de 3 m a vías o espacios de uso público.

**Art. 121º FONDO MAXIMO.**

No se establece fondo máximo.

**Art. 122º OCUPACION.**

La máxima ocupación en planta baja será del 100%.

**Art. 123º PATIOS.**

La regulación de los patios se hará para el uso vivienda de acuerdo con lo establecido a éste respecto por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Decreto 85/1.989, de 12 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana y desarrolladas por la Orden de 22 de abril de 1.991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o en su caso la normativa que las sustituya. Para los demás usos la regulación de patios se hará de acuerdo con la normativa de rango superior que afecte en el momento de solicitar la licencia a ese uso.

**Art. 124º PARCELACIONES Y AGRUPACIONES.**

Cuando se actúe sobre el total de una manzana o gran parcela, será precisa la aprobación previa de esquemas de volúmenes que tengan presente la relación de la manzana con su entorno y las visuales sobre ella desde, calles, plazas, perspectivas exteriores, etc.

## Art. 125º VOLUMENES.

- 1.- En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares del municipio, su modulación, variedad y movimiento de formas.
- 2.- Los volúmenes responderán a formas cúbicas, evitando curvas y retranqueos que alejen el resultado de una simplicidad volumétrica.
- 3.- Cualquier solución que se aparte de lo enunciado en el punto 2 podrá ser válida siempre que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno.
- 4.- La última planta podrá retranquearse libremente de la línea de fachada.

## Art. 126º FACHADA.

- 1.- La Instrucción general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.
- 2.- Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.
- 3.- Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano.
- 4.- Se prohíben los cuerpos volados cerrados de fábrica. Se admiten los balcones de cerrajería con un vuelo máximo de 60 cm.
- 5.- Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos.

No se admiten las plantas bajas de una altura mayor de 3,5 m. de suelo a techo, llevando dintel a 3 m. de altura máxima, salvo en edificios de uso no residencial.

**Art. 127º CUBIERTAS.**

- 1.- Los tejados deberán ser rematados en fachada por alero y la pendiente estará comprendida entre el 25 y el 35%.
- 2.- En aquellos casos en que el remate sea a base de retranquear la última planta, podrá disponerse este retranqueo a base de azotea transitable, disponiendo un antepecho de cerrajería.
- 3.- Se recomienda que los aleros y la terminación de los laterales de los faldones que vayan a quedar vistos desde la vía pública se realicen con teja curva.

**Art. 128º MATERIALES.****1.- FACHADAS.**

Todas las fachadas deberán ser realizadas evitando la utilización de materiales que por sus características o particular utilización puedan incidir negativamente en el entorno.

**2.- FACHADAS SECUNDARIAS.**

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

**3.- MEDIANERAS.**

- 3.1. Aún cuando se prevea que en un corto espacio de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal en cuanto a textura y color.

**4.- ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS**

- 4.1. Se tratarán con materiales coherentes con los generales del edificio, de tal forma que no se produzcan rupturas visuales.

Art. 129º ACTUACION SOBRE EDIFICIOS SIN INTERES ESPECIFICO.

Podrán realizarse en ellos todo tipo de obras dentro de lo que prescriben las instrucciones generales.

Art. 130º AGRUPACION DE EDIFICIOS.

En la construcción de edificios pareados o agrupados, será preciso el convenio entre colindantes.

**Sección 1ªB. NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO. ZONA DOTACIONAL PUBLICA.**

Art. 131º USOS PERMITIDOS.

Se permite únicamente el uso dotacional público.

Art. 132º ALTURA MAXIMA.

La altura máxima se fija en 3 plantas y/o 10 m., pudiendo sobresalir de esta cota los elementos específicos de las instalaciones.

Art. 133º OCUPACION.

La ocupación por edificaciones será como máximo del 60% de la superficie de la parcela, a este respecto no computarán las pistas deportivas descubiertas que no encierren volumen.

**Sección 2ª. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Art. 134º

Todo el suelo que no se clasifica como urbano constituirá el suelo no urbanizable. Este a su vez comprende el suelo no urbanizable especialmente protegido de cauce público, el suelo no urbanizable especialmente protegido de reserva viaria, el suelo no urbanizable especialmente

protegido forestal, el suelo no urbanizable especialmente protegido de interés arqueológico, el suelo no urbanizable especialmente protegido vías pecuarias y el resto que tiene la consideración de suelo no urbanizable común.

**Sección 2ªA. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.**

**Art. 135º**

Se permiten únicamente las actuaciones que para el suelo no urbanizable común consiente la ley 4/1.992, de 5 de junio de 1.992, de la Generalidad Valenciana, sobre suelo no urbanizable, o normativa que la sustituya. En todo caso, los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, para lo cual las edificaciones deberán quedar separadas de los lindes a vecinos por una distancia mínima de 3 metros, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

**Art. 136º DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION.**

A los efectos de autorizar la construcción de viviendas unifamiliares define como núcleo de población:

El conjunto de más de una edificación residencial que quede en el interior de un círculo de 57 metros de radio, con centro en la edificación. Por lo tanto, cuando se solicite autorización en el suelo no urbanizable para la construcción de una vivienda unifamiliar, se comprobará que trazando un círculo de 57 metros de radio, con centro en la edificación a construir, no existe dentro del círculo más de una edificación además de la que se pretende construir.

Las viviendas unifamiliares aisladas deberá respetar además las siguientes normas:

- parcela mínima edificable: 10.000 metros cuadrados.
- altura máxima edificable: 7 metros.
- ocupación máxima: 2% de la parcela.

-volumen máximo edificable: 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

-separación a linderos: 5 metros.

-separación a eje de camino: 10 metros.

Art. 137ºGRANJAS.

Las granjas se situarán a una distancia mínima del límite del suelo urbano de 1.000 metros. También

cumplirá toda la legislación vigente sanitaria que les sea de aplicación.

-separación a linderos: 3 metros.

-separación a eje de camino: 5 metros.

**Sección 2ªB.NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE  
PROTEGIDO, DE PROTECCION DE CAUCE PUBLICO.**

Art. 138ºUSOS PERMITIDOS.

-Explotación forestal y ganadera, labores de limpieza y desbroce selectivos cuando exista riesgo para la seguridad de las personas o los bienes en caso de avenida.

-Cultivos agrícolas localizados en las zonas que actualmente se destinan a ese fin.

Art. 139ºUSOS PROHIBIDOS.

No se permitirá ningún tipo de obra que encierre volumen, salvo las obras hidráulicas. No se permitirán siquiera las casitas de campo para guardar aperos.

Todo tipo de uso o actividad en esta zona deberá ser solicitado al Ayuntamiento, con el correspondiente permiso y se denegará a aquel que signifique un deterioro del paisaje o del medio.

Quedan expresamente prohibidos:

1.-Los asentamientos permanentes en el ámbito de este área.

2.-Formación de desmontes terraplenes y vertederos que cambien la topografía del paisaje.

- 3.-Las instalaciones industriales o de servicios, que perturben el valor paisajístico del área.
- 4.-Las talas de todo tipo de arbolado sin contar con autorización del Ayuntamiento y del organismo competente encargado de la protección de la naturaleza.
- 5.-La transformación a cultivos de los terrenos incluidos en las zonas de dominio público hidráulico, actualmente baldíos o destinados a usos forestales.
- 6.-El dragado o deforestación de sus márgenes.

**Sección 2ªC. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO, DE RESERVA VIARIA.**

**Art. 140º EDIFICACIONES PERMITIDAS.**

Se permiten las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos anejos a la carretera, así como las actividades de servicios vinculadas a las carreteras. El otorgamiento de licencia municipal de cualquiera de las anteriores actividades requerirá la autorización previa de éstas por la Consellería competente en materia de ordenación y urbanismo.

**Art. 141º OTROS USOS PERMITIDOS.**

- Explotación forestal, ganadera y agrícola, mientras no requiera edificación ni interfiera en el uso de la carretera.

**Art. 142º USOS PROHIBIDOS.**

Todos los no autorizados en los dos artículos anteriores.

**Sección 2ªD. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO, FORESTAL.**

**Art. 143º EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS PERMITIDAS.**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, sobre suelo no urbanizable, se permitirá únicamente la construcción de casas de aperos que estén inexcusablemente ligadas al aprovechamiento de las actividades primarias, con una superficie útil máxima de 25 m<sup>2</sup> y una altura no superior a 4 m.

También se permitirán las instalaciones y obras que guarden relación con el disfrute público y la conservación de este suelo. Se permitirán las obras de mantenimiento y reconstrucción de los abancalamientos tradicionales y de las construcciones rurales ya existentes.

**Art. 144º USOS PERMITIDOS.**

Con carácter ordinario:

Explotación forestal, pastoreo y cultivos que no supongan transformación del terreno original.

Con carácter extraordinario:

Los indicados en el artículo anterior.

**Art. 145º USOS PROHIBIDOS.**

Todos los no autorizados en los dos artículos anteriores.

Sección 2ªE. **NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE  
PROTEGIDO DE INTERES ARQUEOLOGICO.**

Art. 146º **INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS PERMITIDAS.**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, sobre suelo no urbanizable, se permitirá únicamente aquellas construcciones que sirvan para la mejor conservación de los yacimientos arqueológicos así como las que resulten compatibles con el disfrute público compatible con la especial protección de los mismos.

Art. 147º **USOS PERMITIDOS.**

Los culturales y demás relacionados con la conservación y estudio del yacimiento.

Los aprovechamientos forestales y cultivos existentes en la fecha de aprobación de las presentes normas.

Art. 148º **USOS PROHIBIDOS.**

Todos los no autorizados en los dos artículos anteriores y en especial la nueva roturación de terrenos y las excavaciones no autorizadas por los organismos públicos responsables de la conservación del patrimonio arqueológico.

Sección 2ª**F.NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE  
PROTEGIDO VIAS PECUARIAS.**

Art. 149º SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIAS PECUARIAS.

En la franja comprendida dentro del ancho legal de las vías pecuarias no se podrá realizar ningún tipo de construcción, ni cercas o vallados. Únicamente se permitirán obras de pavimentación, obras de fábrica ligadas a las vías de comunicación y las propias de las instalaciones de servicio público, siempre y cuando las mismas cuenten con la autorización del organismo responsable de la gestión de las vías pecuarias.

En cualquier caso como suelo de dominio público, los usos que se establezcan quedarán sujetos a las autorizaciones y prohibiciones contempladas en la Ley 22/1974, de 27 de junio, de Vías Pecuarias y Real Decreto 2876/1978, de 3 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la citada Ley, o normativa que sustituya a dicha Ley y Reglamento.

ANEXO N° 1NORMAS PARA LA REDACCION DE ESTUDIOS DE DETALLE.

1.OBJETO Y DEFINICIONES.- Los establecidos al efecto en la Ley del Suelo. Se mantendrán los mínimos establecidos a efectos de aparcamientos y sujeción a las determinaciones de alturas edificables, tipología, volúmen, usos, etc., marcadas en esta Delimitación de Suelo Urbano.

2.CONTENIDO.- Además de lo especificado en la Ley del Suelo, contendrán los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Planos de información de la situación de hecho y del planeamiento existente.
- Planos de ordenación de usos, volúmenes, tratamiento del suelo y demás características formales.

ANEXO N° 2NORMAS PARA LA REDACCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.OBJETO.- Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación de suelo no urbanizado, como desarrollo de esta Delimitación del Suelo Urbano a que se refieren las Normas siguientes.

2.TRAMITACION, COMPROMISOS Y GARANTIA.- La tramitación se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título I de la Ley del Suelo. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial. Deberán aportar además de lo establecido en la Ley del Suelo, los plazos y garantías de realización.

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Cuando sea de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere el artículo 135 de la Ley del Suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 140 del mismo texto legal, además de cuantos requisitos exija en su momento el propio Ayuntamiento.

Entre ellos se incluirán la inspección y los controles técnicos de calidad de los proyectos y de las obras; todo ello de acuerdo con las Normas y reglamentaciones técnicas vigentes.

3. CONTENIDO.- Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

4. ABASTECIMIENTO DE AGUA.- En las previsiones de los proyectos de urbanización el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- 1.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- 2.- Agua para riego, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse igualmente, el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial en el caso de captación no municipal.

5. EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES.- Se exigirá, en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuenta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterá a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y

el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

No se permitirá el uso de fosas sépticas. Las urbanizaciones actuales que no dispongan de red de saneamiento deberán construirla en el plazo máximo de dos años.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m. para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 m. como mínimo para los restantes.
- Pozos de registro visitables encambis de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,20 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, debiendo prever en el trazado la posibilidad de efectuar reparaciones sin necesidad de interferir el uso peatonal de las aceras, o en caso inevitable, reduciéndolo al mínimo.

6.SUMINISTRO DE LA ENERGIA ELECTRICA.- El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT O 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Polígonos residenciales:

<u>Nº de acometidas conectadas</u>	<u>Coefficiente de simultaneidad.</u>
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Polígonos industriales:

<u>Nº de parcelas suministradas desde mismo C. de el Transformación.</u>	<u>Coefficiente de simultaneidad</u>
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
13	0,70

A partir de la aprobación por el Ministerio de la Vivienda de la Norma Tecnológica relativa a las redes de distribución energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que en ella se establezcan.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán preferiblemente subterráneas.

Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones unidas y alturas superiores a tres plantas o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2,5 MW/Km.

En las urbanizaciones que no satisfagan esta obligación se realizarán las obras necesarias para cumplirla en un plazo de dos años o se redactará un programa para el paso de red aérea o subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos electrónicos vigentes, así como la propia normativa del Ayuntamiento y los de la Compañía Suministradora de Energía que no se opongan a lo aquí establecido.

7.ALUMBRADO.- El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e incluso, potenciandola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación.

Nivel técnico (valores mínimos en servicio).

PARAMETROS	PARA TRÁFICO RODADO		PARA PEATONES	
	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIAS SEGURIDAD	EXIGENCIAS SEGURIDAD	ZONAS EXCLUSIVAS PEATONES
Iluminancia	Recomendable: 30 lux Admisible 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad: Min/med	1:03	1:03	1:04	1:06
Deslumbramiento (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionada	4000 K	4000 K	4000 K	4000 K
Rendimiento en color				

(\*) Según: "Normas e instrucciones para alumbrado urbano":

M.V. 1965

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la coronación; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, y larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando, será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m., excepto en éste último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en el municipio.

**8.PAVIMENTACION.-** Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundario el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, que se determinen en los Planes Especiales de Reforma Interior se emplearán los pavimentos a gase de enlosado, pudiendo resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, que se determinen en los Planes Especiales de Reforma Interior se emplearán los pavimentos a base de enlosado, pudiendo resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En las demás calles, las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, estando a lo dispuesto en el número.

**9.RED TELEFONICA.-** Las conducciones de la Red Telefónica, a su paso por áreas urbanas deberán ser necesariamente subterráneas y cumplir en todos sus extremos los Reglamentos vigentes al efecto.

10.PLANTACIONES.- El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado al clima del lugar, a lo largo de las vías de tránsito en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

11.RECOGIDA DE BASURAS.- Se hará previsión de un sistema de recogida de basuras, que sirva de base a la organización del servicio municipal pertinente.

12.AYUDAS A MINUSVALIDOS.- En la redacción de los proyectos de urbanización, se contemplarán las soluciones técnicas de carácter general y particular, adecuadas, por lo que se recomienda la adopción de las medidas propuestas a tal fin por el Servicio de Recuperación y Rehabilitación de Minusválidos Físicos y Psíquicos, (SEREM) del Ministerio de Trabajo.

Santa Magdalena de Pulpis, 4 de Mayo de 1995.

El Arquitecto: