

Los Montesinos

Aplicació	Import
790.00	-256.053.000
702.06	-54.868.500
Total	-310.921.500

**Segon**

Autoritzar la minoració de crèdit en l'aplicació pressupostària 12.06.442.50.6 per un import de 365.790.000 pessetes.

**Tercer**

Autoritzar l'habilitació de crèdit en el capítol II del programa 612.60, Despeses Diverses, de la secció 20 per import de 54.868.500 pessetes.

València, 21 d'octubre de 1996.- El conseller d'Economia i Hisenda: José Luis Olivas Martínez.

### CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

- 2918** *RESOLUCIÓ de 16 d'octubre de 1996, del president de la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant, per la qual es fa públic l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, d'11 de desembre de 1995, que fa referència al sòl no urbanitzable i a sectors de sòl aptes per a urbanitzar del terme municipal de Los Montesinos. [96/A3797]*

Vist l'acord pres per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en la sessió d'11 de desembre de 1995, (DOGV núm. 2.711, de 18.03.96) pel qual s'aproven definitivament els sòls classificats com a urbà, sòl no urbanitzable i sòl apte per a urbanitzar, en concret els sectors RES 1 i 2, IND 1 i IND 2 de l'expedient abans esmentat, però se supeditava la publicació d'aquestes dues últimes categories de sòl fins que es compliren certes condicions.

Vista, així mateix, la documentació presentada per l'Ajuntament, el 31 de gener de 1996, que compleix tots els punts de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, d'11 de desembre de 1995, quant a sòl no urbanitzable i als sectors de sòl apte per a urbanitzar, abans esmentats, resolc:

Ordenar la publicació immediata d'aquest acord d'aprovació definitiva perquè entre en vigor. L'Ajuntament té l'obligació d'incorporar al planejament el traçat de l'autovia Alacant-Cartagena, una vegada haja estat aprovat definitivament, d'acord amb el que estableix l'informe emés per la Direcció General de Carreteres del Ministeri de Foment el 9 de juliol de 1996.

També se li recorda a l'ajuntament la necessitat que publique íntegrament en el Butlletí Oficial de la Província d'Alacant les ordenances i les normes urbanístiques perquè vigisquen, d'acord amb el que estableix l'article 124 del Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat pel Real Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, article 70 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i article 59.4 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, Reguladora de l'Activitat Urbanística. Així mateix, haurà de notificar el contingut de la resolució a tots els interessats que apareguen en l'expedient.

Alacant, 16 d'octubre de 1996.- El president de la Comissió Territorial d'Urbanisme: Fernando Modrego Caballero.

Aplicación	Importe
790.00	-256.053.000
702.06	-54.868.500
Total	-310.921.500

**Segundo**

Se autoriza la minoración de crédito en la aplicación presupuestaria 12.06.442.50.6 y por un importe de 365.790.000 pesetas.

**Tercero**

Se autoriza la habilitación de crédito en el capítulo II del programa 612.60 Gastos diversos, de la sección 20, por importe de 54.868.500 pesetas.

Valencia, 21 de octubre de 1996.- El conseller de Economía y Hacienda: José Luis Olivas Martínez.

### CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- 2918** *RESOLUCIÓN de 16 de octubre de 1996, del presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, por la que se hace público el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 11 de diciembre de 1995, relativo al suelo no urbanizable y a sectores de suelo aptos para urbanizar del término municipal de Los Montesinos. [96/A3797]*

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 11 de diciembre de 1995 (DOGV núm. 2.711, de 18.03.96) por el que se aprobaban definitivamente los suelos clasificados como urbano, suelo no urbanizable y suelo apto para urbanizar, en concreto los sectores RES 1 y 2, IND 1 e IND 2 del expediente arriba indicado, aunque supeditando la publicación de estas dos últimas categorías de suelo al cumplimiento de ciertas condiciones.

Vista asimismo la documentación presentada por el Ayuntamiento, con fecha 31 de enero de 1996 que cumple en todos sus extremos el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 11 de diciembre de 1995 en lo relativo al suelo no urbanizable y a los sectores de suelo apto para urbanizar antes citados, resuelvo:

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva a efectos de su entrada en vigor, señalando al Ayuntamiento la obligación de incorporar al planeamiento el trazado de la autovía Alicante-Cartagena una vez aprobado definitivamente, conforme a lo dispuesto en el informe emitido por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento con fecha 9 de julio de 1996.

Asimismo, se recuerda al Ayuntamiento la necesidad de que proceda a publicar íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante las ordenanzas y normas urbanísticas, a efectos de su vigencia, conforme a lo establecido en el artículo 124 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y artículo 59.4 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. Asimismo, deberá notificarse el contenido de la resolución a cuantos interesados aparezcan en el expediente.

Alicante, 16 de octubre de 1996.- El presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo: Fernando Modrego Caballero.

TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

- Capítulo I.- Objeto, Ambito Territorial y Vigencia.  
Capítulo II.- Revisión, Modificación y Suspensión.  
Capítulo III.- Efectos y contenidos del Planeamiento.

TITULO 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- Capítulo I.- Divisiones Urbanísticas de Suelo.  
Capítulo II.- Sistemas Generales y Locales.  
Capítulo III.- Régimen del Suelo No Urbanizable.  
    Sección 1ª.- Régimen General.  
    Sección 2ª.- Construcciones e Instalaciones.  
    Sección 3ª.- Concepto de Núcleo de Población.  
Capítulo IV.- Régimen del Suelo Apto para Urbanizar.  
Capítulo V.- Régimen del Suelo Urbano.

TITULO 3.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

- Capítulo I.- Instrumentos de desarrollo Urbanístico.  
Capítulo II.- Proyectos de ejecución de la gestión.  
Capítulo III.- Intervención del uso del suelo y la edificación.

TITULO 4.- NORMAS GENERALES DE USO.

- Capítulo I.- Clasificación de los usos del suelo.  
Capítulo II.- Uso Industrial.  
Capítulo III.- Uso Residencial.  
Capítulo IV.- Uso Terciario.  
Capítulo V.- Uso de Equipamientos.  
Capítulo VI.- Usos pormenorizados en SNU.

TITULO 5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.TITULO 6.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.TITULO 7.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

- Capítulo I.- Concepto.  
Capítulo II.- Protección del Medio Ambiental.  
Capítulo III.- Protección Paisajística y de la Escena Urbana.  
Capítulo IV.- Protección del Patrimonio Edificado.

  
  
Fdo: A. Martínez Medina-M. Sempere Valero.  
ARQUITECTOS.

## ABREVIATURAS UTILIZADAS

---

- TR.- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992).
- RGU.- Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978).
- RDU.- Reglamento de Disciplina Urbanística (RD 2178/1978).
- RPU.- Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RD 2159/1978)
- LEF.- Ley de Expropiación Forzosa.
- LAC.- Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (Ley 3/1989).
- LOT.- Ley de Ordenación del Territorio de la Generalitat Valenciana (Ley 6/1989).
- LPN.- Ley de Parajes Naturales de la Comunidad Valenciana.
- LSNU.- Ley del Suelo No Urbanizable Generalitat Valenciana (Ley 4/1992).
- LM.- Los Montesinos.
- TM.- Término Municipal.
- PNL.- Paraje Natural de las Lagunas de La Mata Torrevieja.
- CTU.- Comisión Territorial de Urbanismo.
- SU.- Suelo Urbano.
- SAU.- Suelo Apto para Urbanizar.
- SNU.- Suelo No Urbanizable.
- EGO.- Estructura General y Orgánica del Territorio.
- SV.- Sistema Viario.
- SI.- Sistema de Infraestructuras.
- SE.- Sistema de Equipamientos.
- SL.- Sistema de Espacios Libres.
- UE.- Unidad de Ejecución.
- At.- Aprovechamiento Tipo (At).
- Am.- Aprovechamiento Medio (Am).
- Au.- Aprovechamiento Urbanístico (Au).
- I.- Índice de Techo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- NNUU.- Normas Urbanísticas.
- NNSS.- Normas Subsidiarias.
- CFO.- Certificado Fin de Obra.

---

## TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

---

### Capítulo I.- Objeto, Ambito Territorial y Vigencia.

---

#### **Art. 1.1.- Objeto y fundamento.**

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio del TM de Los Montesinos, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación. Dada esta definición, en lo sucesivo, los términos "Normas Subsidiarias" y "Plan de Ordenación" serán lo mismo.

#### **Art. 1.2.- Ambito de aplicación.**

Las presentes Normas Subsidiarias son de aplicación en la totalidad del término municipal (TM) de Los Montesinos. No obstante, el presente Planeamiento abarca dos partes: una primera que se refiere al TM reconocido tras la segregación del municipio de Almoradí, y una segunda que se extiende sobre el territorio que se reclama, cuyo proceso judicial se encuentra en el Tribunal Supremo tras la sentencia núm. 397 de la Secc. Primera de la SCA del TSJ-CV, de fecha 7/Abril/1.993.

#### **Art. 1.3.- Vigencia.**

El presente Planeamiento entrará en vigor en los plazos legales que correspondan a partir del día siguiente de la fecha de publicación en el Boletín Oficial tanto del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) como del texto íntegro de las Normas Urbanísticas. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del Plan de Ordenación o la figura de Planeamiento que la sustituya, todo ello sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

## Capítulo II.- Revisión, Modificación y Suspensión.

### **Art. 1.4.- Supuestos Generales de Revisión.**

Procederá la revisión del presente Planeamiento, además de por imperativo legal, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la Estructura General Orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurantes. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- 1.- Elección de un modelo territorial distinto del previsto.
- 2.- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas que incidan sustancialmente sobre la ordenación elegida.
- 3.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento proyectada.
- 4.- Variaciones en la clasificación del suelo que respondan al interés general.
- 5.- Cuando la suma o acumulación de numerosas modificaciones puntuales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.
- 6.- Al cumplirse ocho años de vigencia.
- 7.- Cuando se apruebe un Planeamiento de rango superior que afecte al TM.
- 8.- Cuando otras circunstancias así lo exigieren.

### **Art. 1.5.- Modificaciones puntuales.**

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Planeamiento, las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la EGO del territorio municipal, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación.

### Capítulo III.- Efectos y contenidos del Planeamiento.

#### **Art. 1.6.- Efectos.**

Las determinaciones de este Planeamiento, así como las figuras e instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicas, obligatorias e inmediatamente ejecutivas.

#### **Art. 1.7.- Publicidad.**

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación urbanística a que se hace mención en el artículo anterior, así como a solicitar cualquier reproducción de la misma previo abono de las tasas que correspondan.

#### **Art. 1.8.- Obligatoriedad.**

El presente Planeamiento y las figuras e instrumentos urbanísticos que lo desarrollen obligan o vinculan por igual, a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones; comportamiento que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

#### **Art. 1.9.- Ejecutoriedad o legitimación de expropiaciones.**

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, en los términos establecidos en el art. 132 del TR y concordantes.

Serán expropiables los terrenos y edificios destinados por el Planeamiento a sistemas generales. El procedimiento será el previsto en el capítulo III título V del TR.

#### **Art. 1.10.- Normas Generales de interpretación.**

Las determinaciones del presente Planeamiento se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mejor definición gráfica. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación, Memoria de la Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y de la Memoria Informativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, primará aquélla de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses generales.

**Art. 1.11.- Normativa Complementaria.**

En todo lo no regulado por las determinaciones del presente Planeamiento, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

De carácter básico, será de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TR/1992) y sus Reglamentos (RD/1978), la Ley sobre el Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana (Ley 4/1992) y la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1989).

## TITULO 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

### Capítulo I.- Divisiones Urbanísticas del Suelo.

#### **Art. 2.1.- División del suelo. Clasificación.**

La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, a partir de la situación física de cada suelo y en atención a su relación respecto del desarrollo urbanístico previsto, en los tres tipos siguientes: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

#### **Art. 2.2.- Calificación del suelo.**

- 1.- La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos.  
Esta asignación tiene un carácter global para los suelos urbanizables y no urbanizables, y un carácter pormenorizado para los suelos urbanos ordenados directamente por el Planeamiento. Los instrumentos de ordenación subordinados asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades a las áreas del Suelo Apto para Urbanizar y a las de Suelo Urbano que no ordene directamente el Planeamiento.
- 2.- Los usos globales se detallan en el Título 4 de la presente documentación.

#### **Art. 2.3.- Clasificación del suelo del Término Municipal.**

Los criterios de clasificación de los diferentes suelos recogidos en el Planeamiento se fundamentan en:

- a) Suelo No Urbanizable (SNU), es aquél que el Planeamiento mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal, paisajístico o natural; si bien, también se contemplan algunos aspectos relacionados con los usos lúdicos y de ocio que sólo tienen cabida en este tipo de suelo. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título 8 de estas Normas.
- b) El Suelo Apto para Urbanizar (SAU) está constituido por aquellos terrenos que por necesidades estratégicas del desarrollo pueden y deben ser urbanizados para subvenir a las estrictas demandas previstas del proceso de urbanización según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano previsible del municipio.  
Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título 8 de estas Normas.

- c) El Suelo Urbano (SU) está constituido por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, o por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúnen las condiciones físicas necesarias y suficientes para que se permita su directa edificación o su desarrollo mediante Unidades de Ejecución (UE). Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título 8 de estas Normas.

**Art. 2.4.- Concepto Urbanístico de la Propiedad del Suelo.**

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido.

El Planeamiento, por remisión legislativa, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase de suelo.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las delimitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por extensión de ésta, el Planeamiento establece, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

**Art. 2.5.- Aprovechamiento Urbanístico.**

- 1.- El Planeamiento señala a través de qué medios habrá de determinarse el aprovechamiento urbanístico de cada finca, caracterizado por los usos admisibles en las mismas y la intensidad a que pueden llegar los mismos.
- 2.- Las diferencias en la asignación del aprovechamiento urbanístico (Au) que el Planeamiento establece en SU constituyen una regla general que no dará derecho a indemnización, al venir determinadas por distintas circunstancias de orden urbanístico, histórico, social y económico que configuran la morfología urbana. Sólo conferirán derecho a indemnización, los supuestos establecidos en el título VI del TR.
- 3.- En el SAU el contenido del Au está equiparado para los terrenos incluidos en los sectores cuyo desarrollo se prevé, viniendo expresado dicho contenido en el aprovechamiento tipo (At) del área de reparto.
- 4.- En el SNU no existe Au. El Planeamiento señala los usos incompatibles y admisibles que, como norma general, serán los relacionados con la naturaleza de los terrenos, con posibles excepciones cuya cuantía y alcance son expresados de forma concreta.

5.- El derecho al Av se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes (art. 26 TR).

**Art. 2.6.- Condiciones generales para poder edificar.**

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos (art. 23 TR):

- a) A urbanizar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico.
- c) A edificar.
- d) A la edificación.

**Art. 2.7.- Obligaciones de los propietarios.**

1.- Serán obligaciones comunes de todos los propietarios, según la clase de suelo (que les afectará por razones urbanísticas), observar las siguientes limitaciones y deberes mínimos (art. 20 TR):

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos que se fijan.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo indicado en la preceptiva licencia.

2.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos, igualmente, al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana (art. 21.1 TR).

## Capítulo II.- Sistemas Generales y Locales.

### **Art. 2.8.- Concepto, Clasificación y Régimen.**

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el presente Planeamiento.

Constituyen los sistemas generales aquéllos que pertenecen a la Estructura General y Orgánica (EGO) del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales aquéllos al servicio del área, polígono o unidad de ejecución correspondiente a la que se vinculan.

Los sistemas generales y locales definidos por este Planeamiento se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativa específica.

Los elementos que componen los sistemas generales y locales son los siguientes:

SV: Sistema Viario.

SI: Sistema de Infraestructuras.

SE: Sistema de Equipamiento y Dotaciones.

SL: Sistema de Espacios Libres.

Las siglas pueden ir acompañadas de un subíndice, éste indicará si se trata de un elemento general (G) o local (L).

A cada uno de los elementos que constituyen los distintos Sistemas (ya sean éstos generales o locales), les corresponderá el régimen de clasificación del suelo por el que transcurran o sobre el que se asientan.

### **Art. 2.9.- Sistema Viario (SV).**

#### **1.- Definición.**

Comprende el suelo que se destina a vías para la circulación de vehículos y personas, ya sean heredadas o propuestas por este Planeamiento.

Constituyen Sistema General: las dos carreteras provinciales que surcan el TM de este a oeste (1: dirección Bigastro) y de norte a sur (2: Benijófar-San Miguel), (3) la carretera que desde Algorfa enlaza con la primera, (4) la carretera provincial a La Marquesa y su enlace con la segunda, (5) las carreteras paralelas a los canales de riego, (6) los tramos de la vía férrea abandonada, (7) la Avd. que atraviesa el Barrio de Los Miras en dirección al Depósito de Agua y (8) la Avd. que atraviesa los dos sectores de SAU de uso industrial. El resto de calles y plazas (SU), viales definidos en sectores de SAU, caminos y vías pecuarias que no coincidan con los descritos con anterioridad, serán los elementos locales del sistema.

Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de

las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

## 2.- Precisión de alineaciones.

La definición de las alineaciones de las vías que el Planeamiento propone se precisarán en los Planes Parciales, Especiales o Proyectos de Urbanización que desarrollen la ordenación de cada suelo. Cuando se trate de una vía cuyo eje es línea de separación entre dos sectores, la precisión de sus alineaciones deberá hacerse en el Plan Parcial del primer sector que se ordene, aunque la obligación de su ejecución la compartan los dos sectores contiguos.

Cuando se trate de la ejecución de un elemento viario independientemente de la urbanización de su entorno, sus alineaciones podrán precisarse mediante el Plan Especial o el correspondiente Proyecto de Urbanización o de Ejecución. En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Planeamiento y las modificaciones del trazado debidos a ajustes de la topografía, de los límites de propiedad, de las líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

## 3.- Régimen de las vías públicas y de su entorno.

En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación de las vías públicas (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 25/1988, para la red viaria de titularidad estatal, y en la Ley 6/91 de la Comunidad Valenciana para el resto de la red viaria, así como sus Reglamentos y Decretos que las desarrollan.

## 4.- Disciplina urbanística de la publicidad.

1.- La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en el art. 242.2 del TR y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.

2.- No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que, por su ubicación o características, limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal.

## 5.- Vialidad peatonal.

Comprende el suelo que se destina a vías para peatones y circulación restringida de vehículos (únicamente para emergencias y en algún caso de vecinos). En este sentido se recogen los siguientes elementos:

- En SU : Un conjunto de la trama, en su zona centro, se propone como recorrido peatonal.

- En SAU: Los que fijen los planes parciales que se desarrollen.
- En SNU: Se destinan los tramos del tendido férreo para un hipotético recorrido ecológico (peatonal y bicicleta).

#### 6.- Vialidad rodada.

En los supuestos no especificados en el apartado anterior, la vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces (salvo las que tengan carácter decorativo, monumental, de hito o similar).

#### Art. 2.10.- Sistema de Infraestructuras (SI).

##### 1.- Definición.

Son los suelos destinados a acoger las instalaciones o edificaciones de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria o vehículos y otras estructuras adscritas a los servicios públicos.

Las infraestructuras de saneamiento, las redes de agua y los tendidos eléctricos necesarios del Sistema de Infraestructuras, transcurrirán siempre vinculadas al Sistema Viario, bien por su trazado o por su área de protección.

Constituyen Sistema General: (1) la actual depuradora, (2) el depósito de agua, (3) el cementerio -(estos tres incluyen sus ampliaciones)-, (4) el parque general municipal, (5) el vertedero de escombros, (6) los canales de riego y (7) el nuevo emplazamiento para la estación eléctrica. El resto de transformadores, centralitas, estaciones de bombeo, almacenes municipales y otras dependencias análogas constituyen los sistemas locales.

El actual emplazamiento de la Central de Iberdrola se considera altamente peligroso, y aún reconociendo el elevado coste de su traslado y que esta operación sobrepasa a las competencias municipales, se estima conveniente proteger el área actual y proponer una nueva ubicación.

##### 2.- Condiciones de edificación y uso.

Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de las Infraestructuras que se trate. Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos.

## Art. 2.11.- Sistema de Equipamientos (SE).

### 1.- Definición.

Comprende el suelo que se destina a usos asistenciales, educativos, sanitarios, religiosos, culturales, recreativos y de espectáculos, deportivos, comerciales en mercados públicos y de oficinas en dependencias de la administración, que constituyen servicios necesarios a los ciudadanos, cuya distribución espacial es conveniente mantener y mejorar.

Se incluyen en el Sistema de Equipamientos (SE) las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de Ordenación de este Planeamiento y los que sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de éste.

Constituyen Sistema General: (1) el Colegio Público, (2) el Polideportivo Municipal, (3) el Centro Parroquial, (4) la Casa Consistorial, (5) el Centro Social, (6) el Aula de la Naturaleza y (7) el Albergue Juvenil. Constituyen Sistema Local el resto de equipamientos existentes en Los Montesinos, cuya titularidad es municipal.

### 2.- Titularidad y Gestión.

La titularidad de los terrenos y edificaciones pertenecientes al SE competirá a la administración u organismo público que corresponda. La gestión del suelo de cada uno de los elementos de nueva creación, ya sean sistema general o local, queda recogida en cada una de las Fichas de las UE en el SU y las Fichas de los Sectores en el SAU.

El Planeamiento no prevé equipamientos (ni en su nivel general ni local) de titularidad o iniciativa privada, pero los potencia en la flexibilización de la compatibilidad de usos en las distintas áreas de ordenación. Los equipamientos existentes o que se constituyan por la iniciativa privada, al amparo del presente Planeamiento, tendrán el carácter de complementarios respecto del SE.

No obstante, el destino de una edificación en su totalidad a un uso distinto del dominante fundamental (por ejemplo: Academia Docente, Gimnasio, Centro de Diversión, Galería Comercial y Oficinas, etc) exigirá una solicitud previa de autorización ante el Ayuntamiento.

### 3.- Usos permitidos.

Quedan desarrollados en el Título IV, Capítulo V de estas NNUU, y por remisión al Capítulo IV del mismo Título.

### 4.- Condiciones de edificación.

La edificación de estas áreas se condiciona, en todo caso, a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a las viviendas y demás usos colindantes y a la integración tipológica a las características del entorno en que se implanten. Cumplirán además las siguientes condiciones:

- a) En SU: los equipamientos y dotaciones se regularán, en general, por el tipo de edificación aislada (AS) cuando ocupen una manzana completa y la de alineación vial, manzana densa (MC), cuando ocupen un solar entre linderos privados.  
La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable será el correspondiente a la zona de ordenanza donde se ubique.  
Cuando la normativa del área a la que se adscribe el equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, deberá realizarse un Estudio de Detalle que, respetando los criterios expuestos en este apartado, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persigan.
- b) En SAU: la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas que en cada caso determine el Plan Parcial salvo en aquel sector para el que el presente Planeamiento determine alguno de sus perímetros. En particular nos referimos al criterio de implantación y localización del SE local del SAU lindante al Casco de Los Montesinos (RES-1).
- c) En SNU: la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares de este tipo de suelo, y se seguirá el trámite previsto en los arts. 16, 19 y 20 de la LSNU.

#### Art. 2.12.- Sistema de Espacios Libres (SL).

##### 1.- Definición y Titularidad.

Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades de juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal. Constituyen Sistema General: (1) el Parque Norte y (2) el Retiro de las Palmeras. Las demás plazas, espacios libres, parques y jardines, constituirán Sistemas Locales de las áreas, sectores y unidades donde se emplacen. Se incluyen en este Sistema: los parques, jardines y espacios libres que se grafían y se identifican como tales en los planos de ordenación, y los que con este destino resulten del desarrollo urbanístico del presente Planeamiento. Ahora bien, estos elementos son Sistemas Locales (SL).

##### 2.- Condiciones de edificación.

En aquellos espacios del SL cuya superficie sea superior a los 2000 m<sup>2</sup> se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Ocupación menor del 5%.  
b) Índice de Edificabilidad = 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
c) Altura máxima = 8,00 m. Número máximo de plantas = 2.  
d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.

En este tipo de espacios se permiten las instalaciones deportivas descubiertas cualquiera que sea el tamaño de las mismas.

En el SAU las condiciones que deberán cumplir los espacios destinados al SL serán: terrenos con pendientes inferior al 15%, no estar situados en torrentes ni barrancos, así como las condiciones que impone el art. 4 del Anexo del RPU.

### 3.- Usos permitidos.

Los que son propios de la definición contenida en el apartado 1 de este artículo y lo que se especifica en el Título IV, Capítulo V de estas NNUU.

### Capítulo III.- Régimen del Suelo No Urbanizable (SNU).

#### Sección 1ª.- Régimen General.

##### **Art. 2.13.- Ambito de aplicación y categorías**

- a) Constituyen el SNU aquellos terrenos del TM que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, son excluidos del desarrollo urbano por este Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos de clasificación del suelo.
- b) El SNU queda subdividido en cuatro categorías:
  - 3.1.- Especial Protección.
  - 3.2.- Agrícola Común.
  - 3.3.- Rústico Común.
  - 3.4.- Actividades Terciarias.
- c) El SNU de Especial Protección está constituido por el conjunto de terrenos que por sus valores paisajísticos, ecológicos o de peculiaridades geográficas, conviene proteger en su estado natural. Comprende:
  - 1.- Paraje Natural de Las Salinas de la Mata y Torrevieja: tanto de la propia Laguna como de la franja de protección que la circunda.
  - 2.- Cauces y Avenidas: tanto las permanentes como las provocadas por las lluvias torrenciales, abarcando los cañizares y las zonas de alto riesgo de inundación.
  - 3.- El Paraje de Los Altos, por sus peculiares características de bosque.

##### **Art. 2.14.- Régimen general del SNU.**

###### **1.- Derecho de propiedad.**

La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad sobre este tipo de suelo, las facultades de los propietarios, así como sus deberes y derechos quedan perfectamente definidos y determinados en los arts. 4 y ss. de la LSNU.

###### **2.- Actos sujetos a licencia.**

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el título III de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, con las excepciones que allí se recogen. En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización por la COPUT, las construcciones que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos en la LSNU.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas y ganaderas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

### 3.- Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario y forestal, aguas corrientes y lacustres, además de las que se legislen durante la vigencia de este Planeamiento. Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no poseerán, en ningún caso, la virtud de producir los efectos de la misma ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

**Art.2.15.- Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.** Para el desarrollo de las previsiones de este Planeamiento en el SNU sólo se podrán redactar Planes Especiales, ya sean de protección del paisaje, de infraestructuras, del suelo y subsuelo natural o de mejora del medio rural. Cuando se trate de desarrollar cualquiera de los sistemas generales o locales (ya sean del SV, SI, SE o SL) que transcurran o se implanten en el SNU, se podrán ejecutar los mismos directamente, mediante el correspondiente Proyecto de Obra Civil, Obra de Edificación o de Urbanización que proceda en cada caso, sin que en ningún caso se pueda obviar el trámite de la Declaración de Impacto Ambiental cuando corresponda.

## Sección 2a.- Construcciones e Instalaciones.

### **Art.2.16.- Obras, Instalaciones y Edificaciones Permitidas.**

#### **1.- Obras permitidas.**

En el SNU, donde las condiciones establecidas en las Normas Particulares lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

- a) Obras y servicios públicos, estatales, autonómicos o locales (art. 7 LSNU).
- b) Viviendas aisladas y familiares (art. 10 LSNU).
- c) Almacenes vinculados a la actividad agrícola, ganadera o forestal (art. 11 LSNU).
- d) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, forestal o cinegética (art. 12 LSNU).
- e) Explotación de canteras y extracción de áridos o tierras (art. 13 LSNU).
- f) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante (art. 14 LSNU).
- g) Actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario como:
  - 1.- Actividades mineras (art. 17 LSNU).
  - 2.- Actividades industriales y productivas (art. 18 LSNU).
  - 3.- Actividades turísticas, recreativas, deportivas de ocio y esparcimiento y terciarias en general (art. 19 LSNU).
- h) Actividades terciarias e industriales de especial importancia: Actuaciones integrales (art. 20 LSNU).

La clasificación pormenorizada de estos Usos y actividades se desarrollan en el Título 4, Capítulo VI de estas NNUU.

#### **2.- Obras prohibidas.**

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

#### **3.- Licencia y autorización previa.**

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en SNU estarán sujetas a licencia municipal y a la previa autorización de la COPUT, siguiendo el trámite correspondiente previsto en la LSNU.

#### **4.- Otras autorizaciones administrativas.**

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen el carácter de previas a la licencia municipal.

#### 5.- Planes Especiales.

En el caso de que la instalación que se pretenda ejecutar sea de dimensión o complejidad singular, el Ayuntamiento podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la solicitud de la licencia. Será también optativa la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración de actividades que requieran de una ordenación previa.

#### 6.- Protección del dominio público.

Cuando una finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce o acequia, la autorización y la licencia de cualquier tipo de obra sobre la misma se condicionarán al deslinde del dominio público, o su restitución, rectificando el cerramiento en su caso.

#### Art. 2.17.- Actuaciones sobre edificaciones existentes.

##### 1.- Situaciones.

##### a) Edificaciones ajustadas a Planeamiento.

En este supuesto será posible cualquier actuación con tal de que ésta se ajuste a los actuales parámetros de edificación y uso.

##### b) Edificaciones existentes que cuenten con L.O. o que en su día fueran legalizables con el planeamiento vigente entonces.

En este supuesto se permite la ampliación hasta 200 m<sup>2</sup> de ocupación en planta, siempre que se cumpla, en su conjunto, con las demás determinaciones y parámetros de edificación y uso.

##### c) Edificaciones fuera de Ordenación.

En este supuesto podrán realizarse las actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación del inmueble, la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio y la integridad del dominio público. Podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie del cuerpo edificado existente siempre que, no agravando las condiciones de fuera de ordenación, se cumpla con los actuales parámetros de edificación y uso.

##### 2.- Licencia de obras.

Todas las actuaciones citadas están sujetas a la licencia municipal y, en caso de ampliaciones, la autorización previa de la CTU.

### 3.- Interés Comunitario.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de interés comunitario deberá considerarse de nuevo el interés de la misma en el trámite de autorización.

### 4.- Edificaciones de Usos terciarios e Industriales.

A las edificaciones y naves, de usos terciarios e industriales emplazadas en SNU del tipo Rústico Cumún (Clave 33) les será de aplicación la Disp. Transitoria Cuarta de la LSNU.

## Art. 2.18.- Tramitación y Documentación.

### 1.- Obras, Instalaciones y servicios públicos estatales, autonómicos y locales.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación del impacto ambiental, la posible contradicción entre el Planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos estatales, se resolverá en los términos de la legislación que las regule. En defecto de legislación estatal se seguirá el procedimiento previsto en el art. 7 de la LSNU.

### 2.- Restantes obras, usos y aprovechamientos.

#### a) Tramitación de la autorización.

El trámite de solicitud urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante la COPUT, acompañado de la documentación que se enumera en la LSNU.

La Consellería acordará o no la autorización previa, que se entenderá producida por silencio positivo por el mero transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud, sin necesidad de denuncia de mora.

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, que no requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, y que deberán ser las estrictamente necesarias para su fin, se autorizarán mediante licencia municipal, pudiendo el Ayuntamiento recabar informe previo del órgano de la Generalitat en materia de Agricultura (art. 12 LSNU).

#### b) Documentación de la solicitud de autorización.

##### b.1) Con carácter general:

- Plano de situación referido al Planeamiento vigente.
- Plano de la finca y extensión de la misma, con constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.
- Superficie ocupada por la construcción, con indicación del número de plantas.

- Descripción de las características fundamentales de la edificación.
- Usos o actividades a desarrollar en la edificación.
- Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca.
- Conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de la finca a la edificación, con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

b.2) Con carácter particular a:

\* Viviendas familiares, almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal e instalaciones necesarias para la explotación agrícola, ganadera o forestal:

- Observancia de distancias al dominio público, sus lindes con caminos, vías pecuarias, cauces, ramblas o suelo especialmente protegido.
- Plano de emplazamiento con situación de la edificación y retranqueos.
- Previsión de abastecimiento de agua, depuración de residuos y otros servicios.
- Explicitación del uso agrario o plantación de arbolado del resto de suelo no edificado.

\* Explotación de canteras y extracción de áridos o tierras:

- Obtención previa de la declaración favorable de su impacto ambiental.
- Autorización prevista por la legislación de Actividades Calificadas (LAC).
- Compromiso de realizar cuando cese la explotación, o a medida que ésta lo vaya permitiendo, los trabajos correctores de sus consecuencias, con prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine reglamentariamente.

\* Actividades de servicio, vinculadas funcionalmente a las carreteras autorizadas por la ordenación específica de éstas:

- Explicitación del cumplimiento de la legislación de carreteras.

3.- Actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario.

La atribución de uso y aprovechamiento para:

(1) actividades mineras, (2) industriales y productivas y (3) turísticas, recreativas, deportivas, de ocio, esparcimiento y terciarias en general, se tramitarán y adecuarán a lo dispuesto en los arts. 16, 17, 18 y 19 de la LSNU.

La atribución y definición del uso y aprovechamiento para actividades terciarias e industriales de especial importancia se adecuarán a lo especificado en el art. 20 de la LSNU.

Sección 3a.- Concepto de Núcleo de Población.

**Art. 2.19.- Parcelas urbanísticas.**

- 1.- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en SNU quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.
- 2.- No podrán realizarse ni autorizarse, en ningún caso, actos de división o segregación de fincas, salvo en los supuestos previstos en la Disposición Adicional Tercera de la LSNU y en el art. 16 del TR.
- 3.- Serán indivisibles las parcelas establecidas en el art. 258 del TR.

**Art. 2.20.- Riesgo de formación de Núcleo de Población.**

- 1.- A efectos de lo establecido en los arts. 16.3, 257.1 del TR y el art. 36 del RPU, se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un Núcleo de Población con viviendas familiares, aquéllos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas simultánea o alternativamente, que harán mención a las:
  - a) Condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio.
  - b) Condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada.
- 2.- Las condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística objetivamente, vendrán determinadas por aquellas divisiones del territorio realizadas en una misma finca rústica, o sobre la agrupación de varias colindantes en una actuación conjunta, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común, que contenga uno o varios de los siguientes elementos:
  - a) Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito en su interior.
  - b) Servicios de agua potable y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas.
  - c) Centros sociales, deportivos de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.
  - d) Utilización de las parcelas resultantes para fines y uso dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas.
  - e) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación que condicionen y comprometan al adquiriente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las limitaciones a la edificación.

- 3.- Las condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada, que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de Núcleo de Población, son aquéllas que se determinan con criterios objetivos para el SNU en el presente Planeamiento y que contemplan las siguientes condiciones generales:
  - a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación en cuanto a su superficie y forma para poderse autorizar su construcción.
  - b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad.
  - c) Ocupación de parcela según los usos a que hubiera lugar.
  - d) Usos o actividades autorizadas en cada zona, con expresión de los prohibidos. Cuando se refiere a vivienda unifamiliar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una unidad o programa familiar por parcela mínima establecida, pudiendo agruparse dos o más viviendas cuando la superficie total de la parcela sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse.
- 4.- Con carácter general, no se autorizarán parcelaciones o segregaciones de fincas rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo aprobada por la Conselleria de Agricultura para esta zona.
- 5.- Con carácter particular, para cada parcela, se deberá cumplir que en un radio de 60 m. no existan más de 3 viviendas, excluída la que se tramite, asignando cada una de ellas a una parcela o propiedad distinta.

Capítulo IV.- Régimen del Suelo Apto para Urbanizar (SAU).

**Art. 2.21.- División del Suelo Apto para Urbanizar en Sectores.**

- 1.- Todos los terrenos clasificados como aptos para urbanizar incluidos en los planos respectivos, vienen ordenados o divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos de ordenación.  
Cada sector tiene las dimensiones necesarias y suficientes para construir una unidad urbanística que permita la reserva de dotaciones de una unidad elemental, cuando menos.
- 2.- Los sectores en que se divide el SAU en el presente Planeamiento, son los siguientes:  
SAU nº 1: Ampliación de Casco (Ensanche).....RES·1  
SAU nº 2: Ciudad Jardín .....RES·2  
SAU nº 3: La Marquesa Sur .....RES·3  
SAU nº 4: La Marquesa Norte.....RES·4  
SAU nº 5: Polígono de Levante 1.....IND·1  
SAU nº 6: Polígono de Levante 2.....IND·2

**Art. 2.22.- Unidad mínima y desarrollo de planeamiento.**

Las unidades mínimas del desarrollo urbanístico del SAU son los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser unívocamente desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito (arts. 30.e, 32 y 43.2. RP), pudiéndose ejecutar en uno o varios polígonos.

**Art. 2.23.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.**

Para obtener licencia de obra de edificación en este tipo de suelo, habrán de convenir los siguientes requisitos:

- a) Haber adquirido el derecho a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico (arts. 24 y 25 TR).
- b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de abastecimiento de servicios urbanísticos del sector con las generales de las que deban abastecerse.
- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso se deberá garantizar la terminación de tales obras de urbanización.

- d) Que el peticionario de la licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no estén concluidas las obras de urbanización, contando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.
- e) En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el art. 42 del RGU.

**Art. 2.24.- Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable y áreas de reparto.**

El Ar de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de cada sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área (art. 97 TR). Los aprovechamientos de cada área han quedado desarrollados y justificados en la Memoria de la Ordenación. En dicho apartado se determinan las Areas de Reparto, los coeficientes del uso y tipología característicos, las intensidades de los usos, los sistemas generales adscritos y toda la mecánica relativa al cálculo, aplicación y gestión del Aprovechamiento Tipo.

## Capítulo V.- Régimen del Suelo Urbano.

### Art. 2.25.- Delimitación del Suelo Urbano.

1.- Constituyen el SU del presente Planeamiento aquellas áreas del territorio municipal, delimitadas expresamente en los planos por reunir alguno de los siguientes requisitos (art. 10 TR y 93.1.b RPU):

a) estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir y/o

b) estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos servicios citados en el párrafo anterior, la edificación haya consolidado, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación y la forma que se propone para dichas áreas en el presente Planeamiento.

2.- Los terrenos que, de modo progresivo y automático en ejecución de los Planes Parciales, desarrollando el presente Planeamiento, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores (art. 10.b TR).

### Art. 2.26.- Areas del Suelo Urbano.

1.- El SU delimitado en los planos de ordenación se divide, en función de su parcelación urbanística por tipología, usos y aprovechamientos correspondientes, en las siguientes áreas:

Area 1: Casco Inicial (CI).

    Uso característico: Residencial.

    Tipología característica: Cerrada. (MC).

Area 2: Ensanche Social (ES).

    Uso característico: Residencial.

    Tipología característica: Cerrada. (MC).

Area 3: Avenida del Mar y Parques (AV).

    Uso característico: Residencial.

    Tipología característica: Cerrada. (MC).

Area 4: Zonas de Parque (ZP).

    Uso característico: Residencial.

    Tipología característica: Cerrada o en Hilera (MC-AH).

Area 5: Continuum Urbano (CU).

    Uso característico: Residencial.

    Tipología característica: Cerrada o en Hilera (MC-AH).

Area 6: Barrio de Los Miras (BM).

    Uso característico: Residencial.

    Tipología característica: Cerrada o en Hilera.

2.- Las características de cada una de las Zonas anteriores, en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen y de uso, se contienen en las Normas Particulares del SU.

**Art. 2.27.- Régimen jurídico.**

El SU, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente Planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías económicas oportunas (art. 33 TR).

**Art. 2.28.- Construcciones preexistentes.**

- 1.- A los efectos previsto en el art. 137 del TR, este Planeamiento considera edificio o instalación "Fuera de Ordenación" a aquéllos -o la parte de los mismos que por su estructura y composición fuese separable- que ocupen espacios previstos en el Planeamiento como viario o espacio libre público, salvo en los casos en que la afección consista en un chaflán, en que no se considerará al edificio en cuestión como fuera de ordenación.
- 2.- No se consideran como "Fuera de Ordenación" los edificios o instalaciones que se emplacen en ámbitos para los que el presente Planeamiento prevea la redacción de un Plan Parcial, siempre que el uso existente coincida con el Uso Principal asignado por este Planeamiento a la zona donde se emplace. Una vez se redacten los documentos, serán dichos instrumentos los que asignen la calificación de "Fuera de Ordenación", en función de los criterios establecidos en este artículo.
- 3.- Se considerarán como usos "Fuera de Ordenación" los que se sitúen en lugares para los que el Planeamiento prevea la implantación de usos que resulten incompatibles con los mismos.
- 4.- Los edificios, instalaciones y usos existentes antes de la entrada en vigor de este Planeamiento (legitimados por las autorizaciones administrativas exigibles en su día), que no sean incluíbles en los supuestos anteriores, no se considerarán "Fuera de Ordenación", aunque no se ajusten a los parámetros reguladores de las condiciones de volumen o a los requisitos de compatibilidad de usos establecidos en las presentes NNUU, salvo el caso de un uso prohibido. En este último caso se instará al traslado de la actividad.

**Art. 2.29.- Obligaciones de los propietarios de SU.**

La ejecución del Planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

- b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado por la preceptiva licencia.

**Art. 2.30.- Costes de Urbanización.**

1.- En los costes de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (arts. 24.4 y 155 del TR, 58 a 62 y 65 del RGU):

- a) La totalidad de la ejecución de las obras de explanación, vialidad, saneamiento, y suministro de energía eléctrica y alumbrado público que afecte a la unidad, incluidas todas las infraestructuras necesarias hasta el punto de enlace con los servicios, redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
- b) El coste de elaboración, tramitación y desarrollo de los Planes Especiales, Proyectos de Compensación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización.

2.- El coste de la urbanización alcanzará:

- a) Las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstas en los Planes y Proyectos, y sean de interés para la unidad de ejecución; sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que corresponda a la edificación privada.
- b) En unidades de ejecución fijadas por el Planeamiento deberán sufragarse, además, las obras comprensivas de jardinería, pavimentación, alumbrado, mobiliario y servicios previstos en el proyecto municipal, en la proporción que les corresponda (art. 144 TR), salvo las excepciones que se indiquen.

**Art. 2.31.- Régimen de venta forzosa y plazos.**

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras (art. 35 TR). A los efectos del Régimen de la venta forzosa se estará a lo dispuesto en el capítulo V del título V del TR.

**Art. 2.32.- Aprovechamiento del SU (art. 27 TR).**

- 1.- El aprovechamiento susceptible de apropiación en SU no incluido en UE será el permitido por el Planeamiento.
- 2.- En UE, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 85% del Aprovechamiento Medio ( $A_m$ ) resultante en la unidad, salvo en las UE heredadas (UE 6,7,8 y 9) que será del 100% .
- 3.- El  $A_m$  de una UE, se calcula dividiendo la edificabilidad total, previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa definidos en esta normativa, por la superficie total de la UE, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes (Disp. Trans. Segunda TR).

### TITULO 3.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

#### Capítulo I.-Instrumentos de desarrollo Urbanístico.

##### **Art. 3.1.- Condiciones Generales para su desarrollo.**

- 1.- La aplicación de estas normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.
- 2.- En desarrollo de lo establecido por el presente Planeamiento, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso podrá proceder, según las distintas clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución.
- 3.- La iniciativa particular podrá formular los instrumentos precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas en los términos previstos por la legislación, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

##### **Art. 3.2.- Tipos de Planes y Proyectos.**

Los planes que se pueden desarrollar son los siguientes:

a) Instrumentos de planeamiento y ordenación básica:

- Planes Parciales de Ordenación.

- Planes Especiales.

b) Figuras de Planeamiento complementarias:

- Estudios de Detalle.

c) Proyectos de ejecución material:

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de obras de Edificación o Instalación.

d) Proyectos de ejecución de la Gestión:

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Parcelación.

- Proyectos de Compensación.

- Proyectos de Expropiación.

##### **Art. 3.3.- Planes Parciales de Ordenación.**

- 1.- Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del SAU señalado en los planos, mediante la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
- 2.- Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones establecidas por el art. 83 del TR y los arts. 45 a 65 del RPU.
- 3.- Los Planes Parciales comprenderán los documentos especificados en el art. 83.5 del TR y en los arts. 57 a 64 del RPU.
- 4.- Los Planes Parciales establecerán la regulación detallada de usos y condiciones de edificación, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en este Planeamiento para el SAU.

- 5.- Cuando los Planes Parciales se redacten por iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones indicadas, plano parcelario referido a las fincas registrales incluidas (de las que se acompañará también certificación con titularidad y cargas). Como requisito para este tipo de Planes Parciales se requerirá la conformidad expresa y fehaciente de los titulares de, al menos, el 60 % de los terrenos incluidos en el ámbito del sector respectivo.
- 6.- Siendo de iniciativa particular deberán aportar como garantía para su tramitación, además de los compromisos que se exijan en cada sector, aval financiero del 10% de las previsiones del coste de la urbanización, salvo que por la legislación urbanística se exija uno superior, en cuyo caso será este último. Esta garantía se actualizará con los presupuestos de ejecución material del Proyecto de Urbanización correspondiente. Estos avales se devolverán a medida que sean recibidas las obras de urbanización por la administración pública.
- 7.- Los Planes Parciales se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 116 del TR y los arts. 136 al 139 de RPU.

#### Art. 3.4.- Planes Especiales.

- 1.- Los Planes Especiales son instrumentos para el desarrollo específico del Planeamiento desde un punto de vista parcial o sectorial. Sus finalidades concretas pueden ser la ordenación o saneamiento, el desarrollo de los elementos integrantes de los sistemas generales, la previsión de medidas de protección para ámbitos diversos, se emplacen o no en suelo urbano.
- 2.- Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Planeamiento habrán de tener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del presente documento. El contenido mínimo será el establecido en el art. 76 y siguientes del RPU.
- 3.- En todo caso, en el ámbito del SU, los Planes Especiales contendrán necesariamente:
  - Calificación pormenorizada del suelo que diferenciará los espacios públicos de los privados y, dentro de cada uno de ellos, los espacios libres de las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
  - Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación.
  - Detalle de las alineaciones con el deslinde del dominio privado respecto del público.
  - Definición de ordenanzas de uso de edificación y características propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de este Planeamiento.
  - Definición y diseño de espacios públicos de interés

general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios. Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos, salvo en las partes del perímetro que su grado de consolidación demuestre que ya se ha participado de dicho reparto.

- 4.- Asimismo, y en todo caso, en el ámbito del SNU y del SAU, los Planes Especiales contendrán necesariamente:  
Ambito de la actuación.
- Descripción de las características del sistema general.
  - Ajuste a las determinaciones del Planeamiento.
  - Definición de áreas sujetas a transformación.
  - Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.
  - Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
  - Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés.
  - Descripción, en el caso de SAU, de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
  - Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella, públicos y privados en su caso.
  - Programación de las obras.
  - Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
  - En el caso de SAU, compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector.
- El Plan Especial deberá, en cualquier caso, contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y, sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija, podrá remitirse la ejecución de las infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.
- 5.- Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los arts. 115 y 116 del TR y los arts. 147, 148 y concordantes del RPU.
- 6.- La competencia para su formulación, según el tipo del Plan Especial de que se trate, está regulada en el art. 111 del TR y en los arts. 143 a 148 del RPU.

**Art. 3.5.- Estudios de Detalle.**

- 1.- Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el art. 91 del TR y los arts. 65 y 66 del RPU, además de las siguientes:
  - Ambito de actuación.
  - Determinaciones del Planeamiento para el ámbito de ordenación.
  - Calificación pormenorizada del suelo según las Normas Particulares, Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
  - Señalamiento de alineaciones y rasantes.
  - Características especificadas de gestión; en su caso: condiciones particulares de la UE que le afecte.
  - Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados.
  - Justificación de mantenimiento de las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- 2.- En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio ED. Asimismo en su documentación incluirán:
  - La distribución general de espacios libres y edificados dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquéllos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.
  - La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Planeamiento.
  - La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones del entorno.
  - La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público, incluyendo el tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.
- 3.- Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento, se someterán a información pública durante quince días mediante anuncio en el Boletín Oficial que corresponda y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará definitivamente si procede con las modificaciones que resulten pertinentes.

### Art. 3.6.- Proyectos de Urbanización.

#### 1.- Contenido:

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el art. 92 del TR y en los arts. 69 y 70 del RPU, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Planeamiento para el ámbito del proyecto:
  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Definición de alineaciones y rasantes.
  - Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención, dirigidas a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos del paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, acabados, texturas, etc).
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

#### 2.- Garantías:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor particular, se constituirá por éste una garantía económica del 10% (salvo que por la legislación urbanística se exija una superior, en cuyo caso será esta última), calculada con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá relizar ninguna actuación en la UE o Polígono.

#### 3.- Tramitación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 117 del TR.

## Capitulo II.- Proyectos de ejecución de la Gestión.

### Art. 3.7.- Proyecto de Reparcelación.

#### 1.- Contenido:

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los arts. 162 a 170 del TR y los arts. 82, 83 y 84 del RPU. Los planos de delimitación de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1/500.

#### 2.- Tramitación y Formulación:

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el capítulo IV del título III del RGU. El contenido y la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el capítulo V del mismo título del RGU.

### Art. 3.8.- Proyectos de Parcelaciones.

1.- A los efectos previstos en el TR y en la LSNU las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal.

2.- Los Proyectos de Parcelación contendrán:

- a) Memoria justificativa de las circunstancias o acuerdos que motiven la parcelación. Así mismo se indicarán todas las circunstancias existentes sobre las parcelas iniciales y las fincas finales, con indicación de los terrenos de cesión.
- b) Plano de situación a escala 1/1000 en SU y 1/5000 en SNU. Planos a escala 1/1000, como mínimo, donde se señalen las parcelas iniciales registrales representadas en el plano parcelario oficial o sobre levantamiento topográfico actual, reflejando el estado físico real del medio.
- c) Plano de la parcelación propuesta a escala 1/500, como mínimo, en el que se identifiquen las fincas resultantes.

### Art. 3.9.- Proyecto de Compensación.

1.- Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del art. 172 del RGU. Al proyecto se incorporarán los planos de delimitación de las parcelas iniciales y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1/500.

2.- Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, y tramitados conforme a lo dispuesto en el art. 174 del RGU y los arts. 157 a 161 del TR.

**Art. 3.10.- Proyectos de Expropiación.**

- 1.- Los Proyectos de Expropiación Forzosa para la ejecución de los sistemas generales o para actuaciones aisladas en el SU, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento del TR y la LEF y a lo regulado en los arts. 197 y 198 del RGU.
- 2.- Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un Polígono o UE contendrán en el expediente los documentos referidos en el art. 202 del RGU, y el procedimiento será el regulado en el art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.
- 3.- En ambos casos, si se tratase de actuaciones en SU o SAU, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las parcelas y bienes afectados. En SNU será suficiente la escala 1:2.000.

Capítulo III.- Intervención del uso del suelo y la edificación.

**Art. 3.11.- Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 242 del TR. Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del TM por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

**Art. 3.12.- Régimen General.**

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por los arts. 242, 243 y 244 del TR, así como por lo establecido por la legislación del Régimen Local.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Planeamiento.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas NNUU, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

**Art. 3.13.- Procedimiento.**

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

**1.- Licencias de Parcelación.**

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación conforme al art. 3.8. de estas NNUU, acompañado de copia certificada de los títulos de propiedad.

**2.- Licencias de Urbanización.**

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización con el contenido que se señala en este documento y con el que se exige en los arts. 92 del TR y 67.5, 69 y 70 del RPU haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado del referido art. 70.

**3.- Licencias de Edificación (Obra Mayor).**

Se exigirá la presentación de un Proyecto Técnico de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afectan a la parcela o solar.

Los Proyectos Básicos incluirán en los Planos en que se definan las Fachadas o los Alzados una memoria constructiva con las Calidades de los acabados exteriores.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta normativa para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o la alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.
- Que se haya obtenido el derecho a edificar.
- Que la superficie registrada en el título de propiedad coincida con los datos del Proyecto.

4.- Licencias de Edificación de Obra Menor que no precisen intervención técnica.

Se entenderán por obras menores, a los efectos de esta Normativa, las que se describen en el art. 3.19.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de edificación, volumetría, higiene y estética de estas Normas. La documentación para su tramitación constará de la respectiva instancia acompañada de:

- Plano de situación.
- Descripción completa de las obras a realizar. En el caso de Rehabilitaciones y Reformas que afectan a la fachada (desde la simple pintura), se incluirá una memoria constructiva con la calidad de los acabados exteriores.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

5.- Licencias de Edificación de Obra Menor que precisen intervención técnica.

Se entenderán por obras menores que precisen intervención técnica las que se describen en el art. 3.20.

La documentación para su tramitación constará de la respectiva instancia acompañada de:

- Plano de situación.
- Memoria descriptiva y justificativa de las obras. En el caso de Rehabilitaciones y Reformas que afecten a la fachada es de aplicación lo señalado en el apartado anterior.
- Estado actual de las obras.
- Planos o croquis de las obras que se pretendan realizar a criterio del técnico redactor.
- Presupuesto detallado o valoración pormenorizada.
- Dirección Facultativa.

6.- Licencias de derribo.

Será preceptiva la solicitud de la misma para proceder al derribo de cualquier tipo de construcción. Salvo que las normativas legales estatales o autonómicas lo exijan, para derribos de inmuebles cuya altura sobre rasante no supere la planta baja no se precisará Proyecto Técnico. La documentación mínima constará de:

- Plano de situación.
- Memoria en la que se especifique la superficie y el volumen a derribar.
- Copia del título de propiedad.

- Fotografía del inmueble.

Para edificaciones de mayor volumen será preceptiva la presentación de un Proyecto de Derribo firmado por técnico competente, acompañado de la respectiva instancia y copia del título de propiedad.

#### 7.- Expedientes de Legalización.

En función del tipo de obra -mayor o menor- que se trate de legalizar, se exigirán los mismos contenidos que los señalados en los apartados anteriores, así como la presencia de todos los técnicos que hubiesen sido necesarios para la obtención de la normal Licencia de Obras.

#### 8.- Licencia de Instalación o Actividad.

Será necesaria la obtención de la Licencia de Instalación o Actividad, cuando el uso a instalar o desarrollar en una edificación o inmueble (en su totalidad o en parte del mismo separada registralmente), sea distinto del Uso Principal o Predominante asignado por este Planeamiento al área donde se ubique el edificio o local en cuestión.

La documentación para su tramitación constará de la respectiva instancia acompañada del Proyecto Técnico correspondiente. En cualquier caso, habrán de verificarse uno de los dos siguientes supuestos:

- Cuando el edificio no se haya construido, la obtención de esta licencia es previa o simultánea a la solicitud de la licencia de Obras.
- Cuando el edificio esté construido se habrá de acreditar haber obtenido el derecho a la edificación (título registral o CFO).
- Cuando el local proceda de una subdivisión se deberá aportar la licencia de Obras para la segregación del mismo.

**Art. 3.14.- Autorizaciones Concurrentes.**

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apart. 1 del art. 2 del RDU, será de aplicación lo señalado en el apart. 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia municipal.

En todo el ámbito del SNU la concesión de licencias de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideren obras de consolidación en esta Normativa, están sujetas al régimen de autorización previa de la COPUT, tal como se reglamenta en la LSNU.

Para la concesión de licencias de instalación para actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y la normativa posterior que lo desarrolla, así como lo preceptuado en la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (Ley 3/1989).

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las licencias de construcción; ambas licencias son independientes pero complementarias.

La concesión de la licencia de autorización de una actividad no prejuzga el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

**Art. 3.15.- Caducidad y Prórroga.**

Las Licencias de Obras caducan a los seis meses o dos meses de su otorgamiento y comunicación al interesado, según sea de obra mayor o menor. Las Licencias de Actividad caducarán a los tres meses, sino se ha solicitado la que corresponde de obras para la adecuación o inicio de las obras.

Por causa justificada, podrán prorrogarse dichos plazos, previo informe de los servicios técnicos municipales, lo que supondrá una renovación de la licencia.

Si la solicitud de la licencia o la misma no expresara plazo determinado se entenderá que éste será de 24 meses por obra mayor y de seis meses en los demás supuestos.

**Art. 3.16.- Licencia de Primera Ocupación, Cambios de Uso y Apertura.**

- 1.- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus habitantes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado que acredite el final de la obra o la instalación.  
El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la edificación se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de la licencia.  
Si no se ajustase al Planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el RDU.
- 2.- Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construída, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar.
- 3.- Toda licencia de actividad estará sujeta a licencia de apertura, toda vez que estén efectuadas las instalaciones mediante comprobación técnica de la Administración Pública competente de que las mismas se ajustan al contenido del proyecto y a las condiciones impuestas en la licencia de actividad.

**Art. 3.17.- Cédula Urbanística y Alineación Oficial.**

De acuerdo con lo establecido en el art. 44 del TR, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio.

Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale con precisión las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de parcela a escala mínima de 1/1000 en SU y 1/5000 en el resto de suelo, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de las calles, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

**Art. 3.18.- Ordenes de Ejecución.**

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida (a lo largo de todo el período de vida de estas últimas), en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble, por razón del interés turístico o estético, podrán ser exigidas a través de las ordenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto. Su regulación viene establecida en los arts. 245 y 246 del TR.

**Art. 3.19.- Declaración de Estado Ruinoso.**

El art. 247 del TR establece los casos en que cesa, para un propietario, el deber de conservación de un bien, en este caso el propietario viene obligado a proceder a su derribo. El procedimiento para la declaración será el previsto en los arts. 18 a 28 del RDU.

**Art. 3.20.- Obras Menores.**

- 1.- Que no precisan intervención técnica: se califican como tales a aquellas obras que, adecuándose a lo establecido en este Planeamiento, por su importancia o por no implicar modificación de estructura, no precisan proyecto técnico, limitándose por tanto a intervenir sobre los elementos o características secundarias de edificaciones existentes, como por ejemplo: vallados de parcelas rústicas, barbacoas, kioskos prefabricados, aparcamientos al descubierto o con cubiertas prefabricadas desmontables, fosas sépticas y aljibes separados de edificación, realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, reparación de cubiertas o azoteas (nunca la sustitución), pintura y reparación de fachadas de edificios (sin andamiaje), colocación de puertas y ventanas, colocación de rejas, reparación de instalaciones de saneamiento o abastecimiento, formación de aseos en locales comerciales, solados y alicatados de locales y viviendas (nunca la apertura de huecos).
- 2.- Que precisan intervención técnica: se califican como aquellas obras que no precisando proyecto técnico completo, sí es necesaria la intervención de un técnico competente para su ejecución, por tratarse de obras que supongan modificación o ampliación del sistema estructural o por la complejidad que de ellas mismas dimanen, como por ejemplo: voladizos, porches, piscinas o balsas de riego con capacidad inferior a 25 m<sup>3</sup>, apertura o ampliación de huecos, sustitución o colocación de cargaderos, casetas de aperos, cambio de cubiertas, movimientos de tierras, muros de contención de hasta 2,00 m. de altura, rehabilitación o

habilitación de viviendas o locales, cubrición de patios de luces, rehabilitación de fachadas, derribos menores, reparaciones y/o sustitución de instalaciones de edificios.

Art. 3.21.- Garantías del Sistema Viario.

- 1.- Toda solicitud de Licencia de Obras Mayores deberá justificar que su frente de fachada lo es a vial público. Para ello deberá acompañar ejemplar de la Tira de cuerdas o del documento acreditativo de la reparcelación en la que se indique forma y dimensiones de solar y viales. En cualquier caso se deberá aportar la escritura del solar o parcela, cuyos valores deben coincidir con los de proyecto. Si la finca tuviera entre su cabida parte de los viales públicos, deberán cederse en Escritura Pública a favor del Ayuntamiento. No podrán otorgarse Licencias de Obras en las que no se haya garantizado que el vial con frente al solar objeto de actuación, en la parte que le corresponda (mitad o todo el ancho), pertenezca al dominio público, aunque para ello haya que remontarse a la finca matriz de la que proceda el solar en cuestión.
- 2.- Estos mismos criterios son de aplicación para cualquier Licencia de segregación, subdivisión o partición de solares y parcelas, para cuya autorización, la documentación que se presente deberá acreditar la cesión de los terrenos que pertenecen al sistema viario, bien como elementos locales o generales.

---

**TITULO 4.- NORMAS GENERALES DE USO.**

---

**Capítulo I.- Clasificación de los Usos del Suelo.**

---

**Art. 4.1.- Definición y clasificación de los Usos del Suelo.****1) Definición.**

Se entiende por usos del suelo, a efectos de esta Normativa, aquellas utilizaciones del terreno para el desarrollo de actividades concretas que puedan permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. En la presente Normativa se regulan de forma general y para la totalidad del TM.

**2) Clasificación.**

a) Se consideran los siguientes usos del suelo en SU Y SAU:

<u>USO GLOBAL</u>	<u>USO PORMENORIZADO</u>
Industrial "I"	I-1: Artesana. I-2: Pequeña Industria y Talleres. I-3: Industria Ligera. I-4: Industria Pesada. I-5: Almacén y Comercio Mayorista. I-6: Agropecuaria y Ganadera. I-7: Taller de Automóviles. I-8: Estaciones de Servicio. I-9: Aparcamientos de Vehículos.
Residencial "R"	R-1: Viviendas Unifamiliares. R-2: Bloques de Viviendas Plurifamiliares. R-3: Hoteles y Residencias. R-4: Anexos vinculados a las Viviendas.
Terciario "T"	T-1: Oficinas y Administrativo. T-2: Comercial y Mercados. T-3: Lúdico, Cultural y Recreativo. T-4: Dotacional Privado.
Equipamientos "D"	D-1: Administrativo-Institucional. D-2: Comercial y Mercados. D-3: Lúdico, Cultural y Recreativo. D-4: Deportivo. D-5: Educativo y Docente. D-6: Sanitario y Asistencial. D-7: Infraestructuras. D-8: Espacios Libres.

b) Se considerarán los siguientes usos del suelo en SNU:

<u>USO GLOBAL</u>	<u>USO PORMENORIZADO</u>
A: Obras, Instalaciones y servicios Públicos	A1 : Redes de Infraestructuras. A2 : Depósitos y Explanadas. A3 : Edificaciones vinculadas. A4 : Instalaciones vinculadas.
B: Vivienda Aislada y Familiar.	B1 : Vivienda Aislada. B2 : Anexos vinculados.
C: Almacén vinculado a actividad natural.	C1 : Almacenes de Productos. C2 : Almacenes de Maquinaria. C3 : Albergues de Animales.
D: Inst. precisas para la explotación natural.	D1 : Instalaciones Agrícolas. D2 : Instalaciones Ganaderas. D3 : Instalaciones de Aridos.
E: Actividades de servicios anexos a las carteras.	E1 : Estación de Servicios. E2 : Area de Servicios. E3 : Area de Peaje.
F: Edificaciones e Instalaciones de interés Comunitario.	F1 : Actividades Mineras. F2 : Actividades de Extensión. F3 : Actividades Industriales y Peligrosas. F4 : Activ. Terciarias y de Ocio. F5 : Activ. del Esparcimiento y Sociales.

**Art. 4.2.- Tolerancia entre usos.**

En razón a la tolerancia entre usos pueden establecerse los siguientes tipos:

Uso principal : Es el uso que se establece como predominante en una zona definiendo el carácter de la misma.

Uso tolerable : Es el uso que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito.

Uso prohibido : Es el uso que se considera incompatible con el uso principal y no puede, por tanto, establecerse en la misma zona.

**Art. 4.3.- Situaciones de los usos.**

A efectos de la regulación de éstos, se considera que cada uno de los usos puede darse en las siguientes situaciones, que serán o no autorizables en cada caso:

1.- En inmueble exclusivo : totalidad de la manzana...1a  
solar entre linderos.....1b

Edificación en manzana:           totalidad de la manzana...1c  
   solar entre linderos.....1d

- 2.- En parte de un inmueble:
- . Ocupando varias plantas (incluida la baja).....2a
  - . Ocupando una planta:
    - Bajo rasante.....2b  
(sótanos y semisótanos)
    - A nivel de rasante.....2c  
(planta baja y/o altillos existentes)
    - Sobre rasante.....2d  
(planta de pisos)

**Art. 4.4.- Grados de los usos.**

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- 1.- De superficie mayor de 2500 m<sup>2</sup> o capacidad superior a 250 personas.
- 2.- De superficie comprendida entre 500 y 2500 m<sup>2</sup> o capacidad comprendida entre 100 y 250 personas.
- 3.- De superficie comprendida entre 300 y 500 m<sup>2</sup> o capacidad comprendida entre 50 y 100 personas.
- 4.- De superficie hasta 300 m<sup>2</sup> o capacidad menor de 50 personas.

El cálculo del aforo de personas se determinará con la NBE-CPI-91, o norma que la sustituya, y con la normativa sectorial específica en función del uso concreto, adoptándose como valor de la ocupación el que resulte más restrictivo de los calculados.

**Art. 4.5.- Dotación de aparcamiento.**

- 1.- Todas las plazas de aparcamiento que se establecen para cada uso específico deberán estar radicadas en el interior del edificio o parcela. Ante esta imposibilidad se aceptará que se garanticen en solar próximo con inscripción registral vinculada a la edificación en cuestión.
- 2.- Además del margen de tolerancia contemplado en el punto 4 de este artículo, queda prohibida la edificación de garajes en los solares que den frente a:
  - a) Calles de menos de 3 m. medidos en el punto más desfavorable del solar.
  - b) Calles peatonales.
- 3.- En solares con fachada a dos o más calles, para que sea aplicable la exención, tendrán que encontrarse todas las fachadas en alguno de los casos expuestos.
- 4.- Los solares de superficie inferior a 400 m<sup>2</sup> y diámetro inscribible inferior a 12 m. estarán excluidos de la

obligatoriedad del establecimiento de la dotación de aparcamiento que se determina en el punto siguiente, salvo en el caso de tratarse de uso residencial unifamiliar en que será obligatorio.

5.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela según el uso de la edificación, atendiendo a los siguientes estándares:

- Uso Industrial:

- En I1 e I2, una plaza por cada 500 m<sup>2</sup> o cada 10 operarios.
- En I3 e I4, una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> o cada 5 operarios.
- En I5, I6 e I7 una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> o cada 3 operarios.
- En I8 e I9 no procede reserva mínima.

- Uso Residencial:

- En R1, una plaza cada 150 m<sup>2</sup> o cada vivienda.
- En R2, una plaza cada 125 m<sup>2</sup> o cada vivienda (a partir de 7 viv).
- En R3, una plaza cada 75 m<sup>2</sup> (salvo Residencias de la Tercera Edad y rehabilitación de edificios).

- Uso Terciario:

- En T1, T2, T3 y T4, una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> o por cada 5 personas de aforo, siempre que la edificación sea aislada y ocupe una manzana completa (posición 1a). En T3 se reservaran las plazas que correspondan, independientemente de la posición del uso en el inmueble, a partir de un aforo de 100 personas a razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.

- Uso Equipamientos:

- Se atenderá a las necesidades específicas de cada caso concreto y se preverá la parada de autobuses (centros docentes) o de ambulancias (centros sanitarios y asistenciales).

6.- En circunstancias particulares el Ayuntamiento podrá matizar puntualmente la dotación de aparcamientos para el caso del Uso Terciario.

Art. 4.6.- Condiciones Ambientales: Perturbaciones, Ruidos, Vibraciones, Olores y Vertidos.

1.- Compatibilidad de actividades.

a) Las actividades clasificadas como peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no podrán instalarse en SU ni SAU, salvo las que se autoricen en las SAU de Uso Industrial.

- b) Sin perjuicio de los usos permitidos en cada zona, las actividades radicadas en cualquier edificación no podrán sobrepasar los límites de impacto ambientales que se establecen en relación con otras actividades colindantes, a cuyo efecto deberán instrumentar las medidas correctoras que sean necesarias.
- c) La medición de las perturbaciones ambientales se efectuará:
- En el perímetro exterior del edificio emisor: lindes, fachadas o límite exterior de la parcela cuando éste sea exento.
  - En el interior de los locales colindantes dedicados a otras actividades.
- d) A los efectos de medición de perturbaciones en horas nocturnas, se considera como tal el espacio de tiempo comprendido entre las 23 horas del día y las 8 horas del día siguiente.
- e) En Suelo Residencial se prohíbe la jornada industrial nocturna, salvo para la fabricación de pan y derivados.

### 2.- Perturbaciones eléctricas.

No se permiten las instalaciones eléctricas de nuevas actividades que afecten al funcionamiento de instalaciones, maquinarias o equipos de cualquier actividad colindante existente.

### 3.- Emisión de ruidos.

- a) Los límites de emisión y recepción sonora en la fuente y actividad colindante serán los que figuran en el cuadro siguiente y se medirán de acuerdo con la Norma UNE 21/314/75.

USO Y CLASE DEL EDIFICIO CONTIGUO	LIMITE DE EMISION TRANSMITIDA AL EXTERIOR	
	TRANSMISION MAXIMA (DBA)	
	DIA	NOCHE
Uso Industrial (I1 a I9).....	65	55
Uso Residencial (R1 a R4).....	45	35
Uso Terciario (T1 a T4).....	55	45
Uso Equipamiento (D1 a D8).....	55	45
Uso Equipamiento (D6) .....	45	35

---

**LIMITE DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR**

---

USO Y CLASES DEL EDIFICIO CONTIGUO	TRANSMISION MAXIMA (DBA)	
	DIA	NOCHE
Uso Industrial (I1 a I9).....	55	45
Uso Residencial (R1 a R4).....	20	25
Uso Terciario (T1 a T4).....	35	30
Uso Equipamiento (D1 a D9).....	35	30
Uso Equipamiento (D6) .....	25	20

- b) En cualquier caso, en horas nocturnas y sobre los edificios en los que pueden pernoctar personas -Uso Residencial (R1, R2 y R3) y Uso Equipamiento Sanitario y Asistencial (D6)-, el nivel sonoro de cualquier actividad colindante no podrá sobrepasar los 20 dBA con respecto al ruido ambiental sin valores accidentales.

**4.- Emisión de vibraciones.**

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

**5.- Emisión de contaminantes atmosféricos.**

No se admitirán la emisión de humos, gases, cenizas, partículas, olores u otros contaminantes atmosféricos que puedan originar daños o molestias a personas o deterioro al medio urbano o natural, siendo necesaria su evacuación a través de chimeneas o conductos, previa interposición de filtros o depuradoras si fuera necesario.

**6.- Vertidos Industriales.**

Los vertidos que, por su naturaleza, no puedan ser evacuados a la red general de saneamiento o a otras cuencas de vertido, deberán ser sometidos a un proceso previo de depuración en el propio inmueble, que cumpla las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, o las que se impongan en las condiciones de la preceptiva Licencia.

**Art. 4.7.- Condiciones de Dotación Higiénica.**

**1.- Aseos y Vestuarios de personal.**

Todas las edificaciones destinadas a Uso Industrial (I1 a I9) dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de 1 lavabo, 1 inodoro y 0,33 duchas cada 10 operarios o cada 250 m<sup>2</sup> de edificación (incluidos los patios de trabajo). Esta dotación se ampliará por cada fracción en idéntica proporción por cada 10 operarios o 250 m<sup>2</sup> de edificación. Se dispondrá de vestuarios a razón de 0,5

m<sup>2</sup>/operario (además de los aseos). Se podrá justificar la ausencia de la reserva para uno de los sexos y la unificación de estándares en el caso de turnos de trabajo. En cualquier caso se estará a lo que dicte la Normativa sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

#### 2.- Aseos Públicos.

En todos los edificios de Uso Público y en los de pública concurrencia, se dispondrá de aseos diferenciados (que podrán compartir el vestíbulo y la zona de lavabos) de manera que exista 1 lavabo y 1 inodoro cada 25 personas de aforo, incluyendo en el cómputo al personal dependiente. En el cálculo para los aseos de hombres un retrete equivaldrá a dos urinarios, debiendo elegir el proyectista los aparatos más adecuados a cada actividad.

Este estándar no puede suponer una menor dotación de aparatos que los que dicte la normativa sectorial específica en cada caso.

#### 3.- Ventilación.

Todos los aseos y vestuarios estarán convenientemente ventilados al exterior, ya sea por ventilación natural o artificial, y ésta última de modo forzado o mecánico.

#### 4.- Aseos para movilidad reducida.

Todas las edificaciones con un aforo superior a 100 personas contarán con aseos para minusválidos, con todo su equipamiento, garantizando la eliminación de barreras arquitectónicas.

#### 5.- Normativa Particular.

Aquellos Usos que cuenten con Normativa Sectorial Específica (Estatal u Autonómica) se registrarán en cuanto a las dotaciones mínimas de Aseos y Vestuarios por las asignadas en las mismas (caso de Hoteles y Pensiones, Campings, Centros Docentes, Residencias de la 3ª Edad, etc). Este mismo criterio resulta de aplicación para toda la Normativa que se legisle durante el periodo de vigencia de este Planeamiento.

## Capítulo II.- Uso Industrial (I).

### **Art. 4.8.- Definición y Tipología Arquitectónica.**

Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo almacenaje, envasado, transporte, así como todo lo relativo a los espacios destinados a reparación, mantenimiento de vehículos y suministro de carburante. Se diferencian dos niveles o categorías previas del Uso Industrial, en atención al grado de molestia de la Actividad. Así tendremos el Uso Industrial No Contaminante y el Semi-Contaminante. El primero es aquél que cumple con las especificaciones del art. 4.6. El segundo es aquél en el que se deberán introducir en la actividad en cuestión, instalaciones específicas correctoras para el tratamiento de gases, líquidos o residuos antes de su emisión al exterior, vertido o traslado, así como aquéllas que presentan algún grado de toxicidad o peligrosidad por los productos que se manejen (textiles, combustibles, explosivos, químicos, etc..).

Dentro del Uso Industrial se distinguen dos tipologías Arquitectónicas básicas: La Industrial Aislada (AS) y la Industrial Adosada o en Manzana Cerrada (MC). La primera estará constituida por edificaciones abiertas aisladas en todo su perímetro de los lindes de parcela. La segunda estará constituida por edificaciones interiores a una manzana, si bien pueden presentar retranqueos respecto de la alineación.

### **Art. 4.9.- Clases.**

Dentro de la clasificación hecha en 4.1 se definen como tales los siguientes:

- I1.- Artesana.- Comprende los talleres domésticos y artísticos de grado 4 y una potencia máxima de 8 Kw de fuerza y 5 Kw de alumbrado.
- I2.- Pequeñas Industrias y Talleres: De grado 3 y 4 y una potencia máxima de 25 Kw de fuerza y 10 Kw para alumbrado y otros usos.
- I3.- Industria Ligera.- Cuando la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de grado 2 y sin límite de potencia.
- I4.- Industria Pesada.- Cuando la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de grado 1 y sin límite de potencia.
- I5.- Almacenaje y comercio mayorista.- Actividad comercial desplegada en los grados 1 y 2.
- I6.- Industria Agropecuaria.- Son aquellos usos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, desarrolladas en los grados 1, 2 y 3.
- I7.- Talleres de Automóviles.- Actividad de reparación y

atención a los vehículos desarrollada en cualquier grado.

I8.- Estaciones de Servicio.- Actividad cuya regulación queda contenida en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos.

I9.- Aparcamiento de Vehículos.- Su regulación y grados se adecuarán al HD/91 y a la NBE-CPI/91.

**Art. 4.10.- Normativa Complementaria.**

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

**Art. 4.11.- Carga y Descarga.**

En industrias de más de 500 m<sup>2</sup> se dispondrá de una zona de carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, con superficie suficiente para estacionar un camión (7,00 m. x 2,50 m.) con bandas perimetrales de 0,80 m. Además, se dispondrá de otra plaza de descarga por cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie construída o fracción.

### Capítulo III.- Uso Residencial (R).

#### **Art. 4.12.- Definición y Tipología Arquitectónica.**

Es aquel que atiende al alojamiento de personas. Se distinguen dentro de este uso, el carácter "permanente" del "eventual o turístico".

Se consideran las siguientes categorías, en las que se conjugan la tipología arquitectónica con el tipo de uso:

R1: Vivienda en edificación unifamiliar. Cuando está situada en parcela o solar independiente, en edificio aislado con acceso exclusivo le corresponde la tipología aislada (AS); cuando la edificación se ajusta a los lindes del solar le corresponde la tipología de manzana cerrada (MC). Este uso puede ser de carácter "permanente" o "eventual o turístico".

R2: Vivienda en Edificación Colectiva o multifamiliar. Cuando las viviendas se agrupan sobre un mismo volumen arquitectónico. Le corresponde la tipología en manzana cerrada (MC) o en bloque aislado (AS). Cuando el bloque en edificación abierta no presenta accesos comunes, sino que el volumen resulta de la adición pareada o en fila de viviendas adosadas, se le denomina específicamente AH. Este uso puede ser de carácter "permanente" o "eventual turístico".

R3: Residencial Público. Se trata de bloques edificados destinados al albergue eventual de personas. Se corresponde con los inmuebles destinados a hoteles, moteles, aparta-hoteles, pensiones y similares, además las residencias para la tercera edad y los albergues juveniles. Su tipología arquitectónica puede ser cerrada (MC) o abierta (AS).

R4: Anexos Vinculados. Se trata de las edificaciones vinculadas a los inmuebles residenciales que vienen a complementar el uso. Se corresponde con las construcciones del tipo de trasteros, bodegas, almacenes, desvanes, lavaderos, piscinas, pistas de tenis, frontones y otros deportes, vestuarios, garajes, barbacoas, mobiliario de jardín y similares. Su tipología arquitectónica se vincula a la edificación a la que sirven y complementan.

#### **Art. 4.13.- Condiciones del Uso Residencial.**

Los tipos R1 y R2 se ajustarán a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o Normas que las sustituyan. En el caso de V.P.O. se regirán por su normativa estatal específica.

El tipo R3 se ajustará a la Normativa autonómica sobre Hoteles y Pensiones y la de Residencias de la Tercera Edad.

## Capítulo IV.- Uso Terciario (T).

### Art. 4.14.- Uso de Oficinas y Administrativo (T1).

#### 1.- Definición y Tipología Arquitectónica.

Es el correspondiente a actividades predominantes administrativas, burocráticas o del sector servicios en general. Quedan aquí comprendidos todos los edificios de oficinas, locales o plantas de inmuebles destinados a: entidades bancarias, despachos profesionales, gestorías, seguros, inmobiliarias, mensajerías, comunicaciones y similares. Los distintos tipos de Uso Terciario se ubicarán, necesariamente, en tipologías arquitectónicas cerradas (MC) o abiertas (AS), en cualquiera de las posiciones descritas en artículos anteriores.

#### 2.- Condiciones Particulares.

- a) Todo local destinado a este uso tendrá una fachada al espacio exterior (vía pública o patio tipo 1 Normas HD/91) de 4,50 m. Su altura libre mínima será de 2,50 m. En la zona de aseos se aceptarán las mismas reducciones que para el Uso Residencial (HD/91).
- b) Condicionarán sus accesos de conformidad con la NBE-CPI/91, o normativa que la sustituya. En caso de ubicarse en la P. Baja o Altillo existente, sus elementos de acceso serán independientes de los generales del edificio al que pertenezcan, pudiendo pertenecer a éste los elementos alternativos de evacuación, cuando sean estrictamente necesarios.

### Art. 4.15.- Uso Comercial y Mercados (T2).

#### 1.- Definición y Tipología Arquitectónica.

Es el correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de éstas. Comprende también los restaurantes, bares, cafeterías y los servicios personales, así como los establecimientos mixtos con industria no salubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial. Quedan incluidas las galerías comerciales (subdivididas o no en distintos locales o dependencias). En cuanto a las tipologías arquitectónicas rigen los mismos criterios del artículo anterior.

#### 2.- Condiciones Particulares.

- a) Todos los locales de uso comercial deberán observar las mismas condiciones de fachada y accesos que en el uso anterior.
- b) La altura libre de los locales comerciales será siempre de 2,80 m. En las zonas de aseos se aceptarán las mismas reducciones que para el uso Residencial (HD/91).

- c) En los locales comerciales que forman un conjunto (como ocurre en las Galerías Comerciales) podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado, en este caso, por la suma de la superficie de los locales, incluyendo los espacios comunes de tránsito público.
- d) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- e) Cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específicos se deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos por cada 150 m<sup>2</sup>.

#### 4.- Grandes establecimientos.

El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia de edificación de grandes establecimientos comerciales no previstos en este Planeamiento, si se estima que, pese a cumplir las determinaciones de estas NNUU, pueden producirse impactos medio-ambientales o funcionales negativos. Este tipo de actividades, por el contexto del municipio, se han clasificado como industriales, por lo que su regulación se remite al apartado correspondiente.

#### Art. 4.16.- Uso, Lúdico, Cultural y Recreativo (T3).

##### 1.- Definición y Tipología Arquitectónica.

Corresponden a este uso los edificios o recintos destinados a actividades lúdicas, culturales y recreativas en las que predomina la pública concurrencia a los inmuebles. Quedan englobados aquí los cines, bingos, salones recreativos, boleras, teatros, salas de conferencias, salas de exposiciones, museos, centros de reunión o asociación, y cualquier otro recinto, en general, donde se produzcan aglomeraciones de personas. Este epígrafe abarca también a los locales en los que se desarrollen actividades con ambiente musical, como son las salas de espectáculos, las discotecas, los disco-pubs y los clubs nocturnos. En cuanto a las tipologías arquitectónicas rigen los mismos criterios del artículo anterior.

##### 2.- Condiciones Particulares.

- a) Cumplirán los mismos requisitos mínimos de fachada y accesos que se exigen para el Uso de Oficinas y Administrativo, cuando se integren en un edificio de Uso distinto del Terciario. En cualquier caso, accesos y aforo se regirán por lo que establezca la NBE-CPI-91.
- b) No podrán instalarse este tipo de actividades, cuando sean de titularidad privada, en manzanas de Uso Residencial, más allá del 10% de la superficie de una de las plantas de vuelo, ni más de tres actividades distintas en cada manzana, cuando desarrollen "ambiente musical".

**Art. 4.17.- Uso Dotacional Privado (T4).**

**1.- Definición y Tipología Arquitectónica.**

Corresponden a este uso los edificios o actividades que se detallan para los Usos de Equipamientos (D-4, D-5 y D-6) en los que la titularidad es privada. Tienen cabida por tanto los gimnasios, academias de danza, baile y ballet, centros de squash, piscinas y todo tipo de instalaciones deportivas, además caben también las guarderías, centros privados de enseñanza primaria, secundaria, bachillerato y profesional, academias de idiomas, contabilidad y repaso, autoescuelas, talleres ocupacionales, centros de informática y todo tipo de centros docentes u formativos, y también tendrán cabida todo tipo de clínicas para personas o animales, centros asistenciales y sanitarios, tanatorios, centros de rehabilitación e integración de las personas y cualquier otra instalación similar.

En cuanto a las tipologías arquitectónicas rigen los mismos criterios que los que se exponen para el Uso de Equipamientos.

**2.- Condiciones Particulares.**

Cumplirán los mismos requisitos mínimos de fachada y accesos que se exigen en el Uso de Oficinas y Administrativo cuando se integren en un edificio de Uso distinto del Terciario. En cualquier caso, accesos y aforo se regirán por lo que establezca la NBE-CPI-91.

## Capítulo V.- Uso de Equipamientos (D).

### **Art. 4.18.- Definición y Tipología Arquitectónica.**

Es el correspondiente a las edificaciones y a los recintos cuya función es la de proveer al vecindario, y público en general, de las atenciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, proporcionando una cierta calidad de vida.

Los distintos tipos de Uso de Equipamientos se ubicarán, necesariamente, en tipologías arquitectónicas cerradas (MC-AH) o abiertas (AS), en cualquiera de las posiciones descritas en artículos anteriores, salvo que no requieran contenedores construidos para la implantación del uso (Redes de Infraestructuras, Campos de Deportes y Espacios Libres).

### **Art. 4.19.- Clases.**

Desglosando el cuadro del art. 4.1. se definen los siguientes Usos pormenorizados:

- D1: Administrativo Institucional: Cuyas actividades equivalen a las descritas para el T1, pero ahora de titularidad pública. Se incluyen la Casa Consistorial, las dependencias de la Policía, el Juzgado de Paz, las oficinas de los servicios urbanísticos y similares.
- D2: Comercial y Mercados: cuyas actividades equivalen a las descritas para el T2, pero ahora de titularidad pública. Se incluyen el futurible Mercado Municipal, el hipotético Matadero, las galerías comerciales municipales, los mercadillos al aire libre y similares.
- D3: Lúdico, Cultural y Recreativo: cuyas actividades equivalen a las descritas para el T3, pero ahora de titularidad pública. Se incluyen la Casa de la Música, la Casa de la Cultura, los museos, los centros para la tercera edad, para la juventud, la Iglesia, el Aula de la Naturaleza, el Albergue Juvenil y similares.
- D4: Deportivo: Quedan abarcados en este uso todas las construcciones o instalaciones deportivas municipales, ya sean cubiertas o descubiertas, como los campos de deporte, las piscinas, los gimnasios y los centros de educación física.
- D5: Educativo y Docente: Quedan abarcados en este uso todos los centros docentes, ya sean de preescolar, enseñanza primaria, secundaria, bachillerato o profesional, los talleres ocupacionales o de formación, las aulas de reciclaje y de la tercera edad, y cualquier centro de educación pedagógica.
- D6: Sanitario y Asistencial: Quedan abarcados en este uso todos los consultorios, dispensarios, centros de salud y de especialidades, residencias de ancianos o para personas de movilidad reducida, centros de rehabilitación de personas dependientes y cualquier otro centro similar.
- D7: Infraestructuras: Quedan abarcadas en este uso todas

las construcciones e instalaciones vinculadas al Sistema de Infraestructuras (SI) como pueden ser los depósitos de agua potable, las depuradoras, las subestaciones eléctricas, el cementerio, el parque municipal, los vertederos, los canales de riego y cualquier otra similar (véase el art. 2.10).

-D8: Espacios Libres: Quedan abarcados en este uso los espacios y recintos al aire libre que se destinan a zonas verdes, jardines, paseos, áreas de recreo y juegos, zonas de esparcimiento y ocio (véase el art. 2.11).

**Art. 4.20.- Normativa Específica.**

Las construcciones que se destinan a uso de Equipamientos deberán cumplir, además de todo lo preceptuado en estas NNUU, la normativa estatal o autonómica de carácter sectorial que afecten a cada caso en concreto, además de la NBE-CPI-91. A modo de ejemplo se citarán la reglamentación para centros docentes de la LOGSE y la normativa autonómica para piscinas públicas.

## Capítulo VI.- Usos Pormenorizados en el SNU.

### **Art. 4.21.- Obras, Instalaciones y Servicios Públicos.**

Son el Uso de las Obras e Instalaciones propias y ligadas al Sistema Viario (SV) y al Sistema de Infraestructuras (SI).

- A1: Redes de Infraestructuras. Bajo este epígrafe quedan englobados los distintos tipos de tendidos y canalizaciones, ya sean de agua potable o de riego, saneamiento de aguas o residuos, energía eléctrica, las redes de telefonía o telemática, así como las carreteras, caminos, vías pecuarias y sendas.
- A2: Depósitos y Explanadas. Bajo este epígrafe quedan englobados los posibles depósitos de aguas, embalses, explanadas de residuos o escombros o cualquier otra obra similar vinculada a los SV y SI.
- A3: Edificaciones Vinculadas. Quedan englobadas en este epígrafe las estaciones de autobuses, Parques de maquinaria, útiles y vehículos, centrales telefónicas, laboratorios de control de agua y todas las construcciones de carácter arquitectónico ligadas al SV y al SI.

### **Art. 4.22.- Vivienda Aislada y Familiar.**

Es el Uso residencial unifamiliar exclusivamente. Se distinguen dos niveles: el uso propio de vivienda y los diferentes anexos que dependen de la misma.

- B1: Vivienda Aislada. Se trata de las construcciones aisladas destinadas a uso residencial unifamiliar, independientemente de que éstas se vinculen a la explotación de los recursos naturales del suelo (agrícolas, ganaderos y de cría, o canteras) o de que se circunscriban al recreo y disfrute de la unidad familiar.
- B2: Anexos vinculados. Se incluyen los distintos tipos de anexos construidos o urbanizados que completan a la propia vivienda. Así podemos distinguir anexos de dos tipos:

- construidos: garajes, trasteros, bodegas, lavaderos, servicios, vestuarios, porches, pergolas, y similares.
- urbanizados: jardines, piscinas, frontones, pistas de tenis y otras instalaciones deportivas y similares.

### **Art. 4.23.- Almacén vinculado a actividad natural.**

Es el uso de almacenaje, vinculado a las actividades de explotación de los recursos naturales ligados al suelo, ya sean agrícolas, ganaderos o de cría o la explotación de canteras y extracción de áridos. Se distinguen tres tipos:

- C1: Almacenes de Productos. Cuando lo que se almacena son los materiales que se obtienen o los que se utilizan para la obtención de productos.

C2: Almacenes de Maquinaria. Cuando se destinan a guardar los mecanismos necesarios para la explotación de que se trate.

C3: Albergues de Animales. Cuando las construcciones están destinadas a custodiar y garantizar la seguridad de los animales.

**Art. 4.24.- Instalaciones precisas para la Explotación Natural.**

Es el uso de las construcciones e instalaciones necesarias para desarrollar las actividades propias de la explotación agrícola ganadera o de extracción de áridos. Distinguiremos tres niveles:

D1: Instalaciones Agrícolas. Son todas aquellas propias de dicha actividad, como son los invernaderos de productos, invernaderos de plantas, partidores de almendras, balsas de riego, laboratorios de investigación y cualquier otra similar o necesaria.

D2: Instalaciones Ganaderas. Son todas aquellas construcciones e instalaciones propias de dicha actividad, tanto en su aspecto más tradicional: cuadras, establos, porquerizas y recintos para aves, como en su aspecto más actual como piscifactorías, centros de reproducción y atención de animales de compañía, recintos para la explotación ponedora de las aves o lechera de los animales, así como los laboratorios de investigación y cualquier otra similar o necesaria.

D3: Instalaciones de Aridos. Son todas aquellas construcciones o instalaciones propias de dicha actividad que abarcan las explanadas para la extracción o el depósito, la maquinaria de transporte, los patios de maniobra, las oficinas y los servicios administrativos, los laboratorios del control, las casetas del guarda de seguridad y cualquier otras similar o necesaria.

**Art. 4.25.- Actividades de Servicios anexos a las Carreteras.**

A1 margen de las propias infraestructuras (incluidas en el apartado A) quedan los servicios propios de estas vías como son las estaciones de Servicio, las áreas de Servicio y las de Peaje; estas dos últimas sólo en el hipotético caso de la construcción de una autopista o autovía. Así tendremos:

E1: Estación de Servicio. Según las condiciones del art. 14 de la LSNU o legislación que la sustituya en su momento.

E2: Area de Servicios. Bajo este epígrafe se incluyen las áreas propias de las autopistas en las que tienen cabida: zonas de aparcamiento, esparcimiento, servicios públicos, cafeterías, estaciones de carburante y hoteles.

E3: Area de Peaje. Es el área administrativa de control del acceso y salida a la autopista o autovía en cuestión.

**Art. 4.26.- Edificaciones e Instalaciones de Interés Comunitario.**

Aquí se incluyen una gran diversidad de usos que, por sus características, deben o pueden emplazarse en el medio rural, pero cuyo posible impacto exigen la previa declaración del "Interés Comunitario". Se distinguen cinco tipos:

- F1: Actividades Mineras. Se incluye aquí cualquier aprovechamiento minero o geológico del subsuelo, con todas las instalaciones de superficie que puedan requerir, incluso el tratamiento o transformación de la materia prima.
- F2: Actividades de Extensión. Quedan englobadas en este concepto las actividades comerciales o de servicio que requieran grandes superficies sin apenas construcciones, como son el desguace de artilugios mecánicos, las explanadas de alquiler de coches, las exposiciones de caravanas, las construcciones prefabricadas, los elementos de jardinería, el montaje de prefabricados para la construcción y cualquier actividad que para su desarrollo requiera una gran extensión de terrenos sin necesidad de urbanización, pudiéndose desarrollar ésta al aire libre.
- F3: Actividades Industriales y Peligrosas. Se incluyen aquí las actividades descritas en el art. 18 de la LSNU por lo que se referirán a:
- Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie.
  - Industrias calificadas que deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales (depósitos de butano, talleres de pirotécnia, etc).
  - Industrias de transformación y comercialización de productos agropecuarios.
- F4: Actividades Terciarias y del Ocio. Quedan englobadas todas las actividades de carácter terciario o dotacional del tipo: campamentos turísticos, instalaciones deportivas o de ocio, hoteles, bares y restaurantes, tiendas, discotecas, tanatorios, centros de investigación o comunicación, y cualquier otra actividad terciaria privada que pueda prestar un servicio a la colectividad.
- F5: Actividades del Esparcimiento y Sociales. Se incluyen las actividades vinculadas al SE y al SL.

## TITULO 5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

### **Art. 5.1.- Objeto.**

Las presentes Normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

### **Art. 5.2.- Condiciones que afectan a la parcela y al solar.**

#### **1) Alineaciones Actuales:**

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en el momento de la redacción de este Planeamiento.

#### **2) Alineaciones Oficiales:**

Son las definidas oficialmente por este Planeamiento, bien a través del presente documento, bien a través de los Planes y Proyectos que lo desarrollen.

#### **5) Frente de parcela o Solar:**

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela o solar, medida ésta sobre la alineación exterior de la misma.

#### **6) Frente mínimo:**

Es el menor frente de parcela o solar permitido para que ésta sea edificable.

#### **7) Parcela:**

Superficie de terreno deslindada como unidad registral, apta o no para ser edificable.

#### **8) Parcela Edificable:**

Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el presente Planeamiento, y una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

#### **9) Parcela Indivisible:**

Es aquella parcela que no puede ser subdividida, por no dar lugar su partición a parcelas mínimas edificables, de conformidad con el art. 258 del TR.

#### **10) Parcela Mínima Edificable:**

Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada en cada zona.

En el SU no afectado por una UE las parcelas existentes en la actualidad serán edificables, aun siendo inferiores a la mínima establecida.

**11) Rasantes Actuales:**

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**12) Rasantes Oficiales:**

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos del presente Planeamiento y en los Planes y Proyectos que lo desarrollen.

**13) Retranqueo:**

Es el ancho de la franja de terreno que debe quedar libre de edificación entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación.

**14) Chaflanes:**

Será obligatorio dejar chaflanes de 3 m. en las plantas bajas de todas las esquinas del SU, allí donde lo indiquen los Planos de Ordenación.

**Art. 5.3. Fondo de edificación.**

**1) Fondo de la Edificación:**

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela. Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

**2) Fondo Máximo Edificable.**

El fondo máximo edificable se establece en 20 m. con carácter general. En los solares sometidos a una UE será edificable la totalidad del mismo, ya que la edificabilidad resultante del Am se calcula sobre toda su extensión.

**Art. 5.4.- Tipologías Arquitectónicas Residenciales.**

**1) Edificación Abierta o Aislada (AS).**

Es la edificación situada en el interior de una parcela o solar, separada de todos sus lindes por retranqueos mínimos de 3,00 m hasta el elemento más saliente de la construcción (salvo detalles ornamentales). También lo serán aquellas que sólo se adosen por uno de sus paramentos a otra edificación contigua, manteniendo libre el resto de fachadas.

Las edificaciones podrán destinarse a Uso Individual o Colectivo (chalets aislados o pareados y Bloques de viviendas).

Las condiciones de edificabilidad se regulan por el índice de techo, la ocupación de la parcela, el número de plantas y la altura.

**2) Edificación Cerrada o en manzana (MC).**

Es la Edificación situada en el interior de una manzana definida por las alineaciones del Planeamiento, adosándose la construcción a todos los lindes del solar. Las fachadas

podrán retranquearse de la alineación oficial para la creación de porches, terrazas o jardines, una distancia de 3,00 metros.

Las edificaciones podrán destinarse a Uso Individual o Colectivo (viviendas entre medianeras y edificios unifamiliares).

Las condiciones de edificabilidad se regulan por el índice de techo, el número de plantas y la altura.

### **3) Edificación Adosada o en Hilera (AH).**

Es la edificación formada por la adición de viviendas unifamiliares, adosadas por dos o tres de sus lindes, que se desarrolla sobre un solar o parcela interior a una manzana definida por las alineaciones del Planeamiento. Las fachadas exteriores podrán retranquearse de la alineación oficial una franja de 3,00 m. con carácter general y cualquier otra distancia mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

El conjunto de la edificación se considerará de Uso Colectivo aunque no presenten elementos comunes de circulación ni para acceso a cada una de las viviendas (que sea directo desde la vía pública) ni a los garajes (que estén vinculados a cada vivienda). Esta tipología arquitectónica se considerará una variante, un caso particular, de la Edificación Cerrada o en Manzana (MC).

Las condiciones de edificabilidad se regulan por el índice de techo, el número de plantas y la altura así como por las precisiones que se especifiquen en el ED cuando éste haya sido preceptivo.

## **Art. 5.5.- Tipologías Arquitectónicas Industriales.**

### **1) Edificación Abierta o Aislada (AS).**

Es la edificación o nave, situada en el interior de una parcela o solar, segregada de todos sus lindes por retranqueos mínimos de 3,00 m hasta el elemento más saliente de la construcción (salvo detalles ornamentales). También lo serán aquéllas que sólo se adosen por uno de sus paramentos a otra edificación contigua, manteniendo libres el resto de fachadas.

Las condiciones de edificabilidad se regulan por el índice de techo, la ocupación de parcela, el número de plantas y la altura.

### **2) Edificación Adosada o en Manzana (MC).**

Es la edificación o nave situada en el interior de una manzana definida por las alineaciones del Planeamiento, adosándose la construcción a todos los lindes del solar. Las fachadas podrán retranquearse de la alineación oficial para la creación del espacio de aparcamiento, patios de maniobra o muelles de carga y descarga, la distancia necesaria que técnicamente se justifique, salvo que la ordenanza particular fije numéricamente la misma.

Las condiciones de edificabilidad se regulan por el índice de techo, el número de plantas y la altura.

**Art. 5.6.- Tipologías Arquitectónicas Terciarias.**

Las tipologías de este Uso bien se asentarán sobre Suelo de Uso Principal Residencial o Industrial, bien desarrollándose en parte de una edificación o ocupando su totalidad. En ambos casos la tipología está definida por el Uso Principal o se remite a la misma por lo que existieran edificaciones del tipo abierto (AS) o cerrado (MC).

En este sentido véase también el Capítulo IV del Título 4 de estas NNUU.

**Art. 5.7.- Tipología Arquitectónica de Equipamientos.**

Resulta de aplicación los mismos criterios del artículo anterior y por remisión véase también el Capítulo V del Título 4 de estas NNUU.

**Art. 5.8.- Edificabilidad o Índice de Techo.**

Es la medida de la edificación en un determinado ámbito. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de solar o ámbito de actuación de que se trate.

**Art. 5.9.- Altura de la Edificación y Número de Plantas.**

**1) Altura Reguladora Máxima (ARM) y Número Máximo de plantas.**

La ARM será la mayor altura que se podrá alcanzar con la edificación en aplicación de lo que determinan las presentes Normas. Viene expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su medición se regulará por los criterios que se describen en el siguiente artículo. Las cotas de referencia, en función del número de plantas, son las siguientes:

- (I) PB..... ..4,60 m.
- (II) PB+UNA... ..7,60 m.
- (III) PB+DOS....10,60 m.
- (IV) PB+TRES...13,75 m.

Deberán respetarse conjuntamente la altura y el número máximo de plantas para edificios de viviendas. Para edificios destinados a otros usos será suficiente cumplir la altura máxima permitida, siempre que no se supere el número de plantas.

**2) Altura libre de pisos.**

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en la planta. La altura libre mínima será de 2,50 m.

3) Torreón.

Es la última planta del edificio que puede ocupar un 30 % de la superficie desarrollada por la planta tipo y con una altura máxima sobre la ARM de 4,20 m.

4) Planta semisótano.

Es aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo a una altura superior a 0,60 m. e inferior a 1,50 m. medidos según esta normativa. Cuando esta altura sea superior a 1,50 m. se computará como planta baja. La altura libre en semisótano será como mínimo de 2,50 m, aunque se destine a aparcamiento. No se permite el Uso Residencial en estos espacios.

5) Planta sótano.

Es aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo a una altura inferior a 0,60 m. de la cota media de rasante. Cumplirán las mismas condiciones restantes que las plantas de semisótano.

Art. 5.10.- Medición de la ARM de la Edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada, siempre que la cubierta no supere el 25% de pendiente.

La altura de la edificación también se expresa por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior), se encuentre a más de 1,50 m. en todo su frente de fachada sobre la rasante oficial o la natural del terreno.

Calles con pendiente. Si la rasante oficial o el terreno en contacto con la edificación tuviesen fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en partes siempre que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 1,50 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

Edificación con frente a dos calles de rasante distinta. En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante o en ausencia de ésta exista diferencia

entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará sobre cada fachada.

En la edificación aislada, AS o IA, la altura se medirá sobre la rasante natural, no pudiendo sobrepasar la altura de cornisa más de 1 m. la que se fije para la zona.

#### Art. 5.11.- Construcciones Permitidas por encima de la ARM.

Por encima de la altura máxima se podrá realizar la vertiente de la cubierta, con una inclinación máxima del 30%, y en cubiertas de azotea transitable antepechos de 1,50 m.

Además, las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, antenas y otras instalaciones de los servicios del inmueble, no pudiendo exceder de 4,20 m. por encima de la altura máxima, salvo las antenas y los pararrayos.

Se prohíbe, con carácter general, la construcción de piezas habitables, trasteros y lavaderos, por encima de la altura máxima.

#### Art. 5.12.- Cuerpos Volados.

Se distinguen tres tipos de cuerpos volados: 1) el abierto, en disposición de balcón o terraza, 2) el cerrado, en disposición de mirador, y 3) los aleros.

No se permitirán vuelos a menos de 4,00 m. de altura sobre la rasante. Estos se separarán por lo menos 0,60 m. de las medianeras, dejando libre un ángulo de 45º respecto de la alineación (salvo en el caso de vuelos abiertos y aleros).

En las calles menores de 6,00 m. no se permitirá ningún tipo de vuelo cerrado, salvo los 15 cm. de molduras, impostas y recercados, y los aleros que se autoricen al 10 % del ancho de la calle.

En los vuelos en esquina, la distancia máxima de vuelo será paralela al chaflán de la alineación. Cuando en la esquina converjan dos calles de ancho distinto, se tomará como valor de vuelo, en el frente del chaflán, el que corresponda a la vía más ancha. En todo caso, estos salientes deberán dejar libres 10 cm. del borde de la acera, desde la cara exterior del bordillo.

En calles de ancho irregular se considerará como ancho de la misma, el ancho medio del tramo considerado, no pudiendo sobrepasar nunca el voladizo el 10 % del ancho de la calle en el punto en cuestión; entendiéndose por tramo la distancia entre los dos cruces de calles donde se encuentre la edificación.

#### Art. 5.13.- Patios/Clasificación.

Se pueden distinguir dos tipos de patios:

- patios de parcela y
- patios de manzana, si bien estos últimos no se contemplan en el SU pueden servir para en el desarrollo de algún sector del SAU.

1) **Patio de parcela:** Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos clases:

- a) **cerrados:** cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada o alineación exterior.
- b) **abiertos:** cuando alguno de sus frentes se abra a fachada o alineación exterior.

En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y se atenderán a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana y, en cualquier caso, nunca se podrá inscribir un diámetro inferior a  $\frac{1}{3}$  de H cuando éstos sean necesarios en cualquier uso. El parámetro H se determinará por la media aritmética de las distintas alturas desde el suelo del patio hasta la coronación de cada paramento.

Se permiten patios mancomunados, cerrados o abiertos, previo acuerdo de los propietarios colindantes, con las debidas garantías registrales.

2) **Patio de manzana:** Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales.

**Art. 5.14.- Edificabilidad bajo rasante.**

En los solares ubicados en SU se autorizará, como máximo, la construcción de hasta dos niveles por debajo de la planta baja, con una profundidad máxima de 6,00 m, cuya superficie construida no consumirá índice de techo.

En las parcelas ubicadas en SNU se autorizará, como máximo, la construcción de un solo nivel por debajo de la planta baja, con una profundidad máxima de 3,00 m, cuya superficie construida no consumirá índice de techo y cuya ocupación de parcela no podrá superar la permitida por las ordenanzas para cada caso, manteniendo el retranqueo exigido para las construcciones por encima del nivel del suelo.

En el SAU que se desarrolle se aplicarán los criterios expuestos para el SU.

## TITULO 6.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

### **Art. 6.1.- Ambito de aplicación.**

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para la ejecución de las Obras de Urbanización en Planes Parciales, y en las Unidades de Ejecución que se desarrollen al amparo de este Planeamiento.

### **Art. 6.2.- Secciones Tipo del Sistema Viario.**

Las secciones de las vías públicas que se prevén en el presente Planeamiento, tanto si constituyen elementos generales como locales del Sistema Viario, se atenderán a las dimensiones y especificaciones detalladas en los Planos de Ordenación. Las que se desarrollan mediante la redacción de Planes Parciales o Planes Especiales; y en cuanto a los elementos locales nunca poseerán una sección inferior a los 12,00 m.

### **Art. 6.3.- Pavimentación.**

- 1.- Será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinadas a calzadas, aceras, aparcamiento, arbolado, etc.
- 2.- El tipo de pavimentación y su tratamiento se realizará con las capas de firme necesarias en función del tráfico previsto, ajustándose a los tipos de pavimentos definidos en las Instrucciones 6.1: Firmes flexibles, 6.2: Firmes Rígidos y 6.3: Refuerzos de firmes, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- 3.- Las calles peatonales se resolverán mediante el pavimento apropiado.
- 4.- La pavimentación en vías secundarias de Planeamiento parcial residencial podría adoptar otras soluciones menos costosas que resuelvan la problemática del escaso tráfico.

### **Art. 6.4.- Red de Abastecimiento de Agua.**

- 1.- La dotación mínima de agua para uso doméstico será de 0,2 m<sup>3</sup> por habitante y día. Para uso industrial la dotación será de 1 m<sup>3</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación y día. La dotación de agua para incendios se ajustará a la normativa estatal o autonómica vigente.
- 2.- Para riego y otros usos se contará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación en cada caso.
- 3.- Se establecerán redes de riego, derivadas de la red general, en las zonas de parques y jardines.
- 4.- La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red será de 1,00 atmósfera.
- 5.- Se justificará la disponibilidad del caudal suficiente y

se acompañará un análisis químico y bacteriológico de las aguas siempre que éstas no procedan de la red municipal de abastecimiento.

6.- Se preverán hidratantes contra incendios con un mínimo de uno cada 2,50 Ha, o cada 300 m. de recorrido horizontal.

#### Art. 6.5.- Red de Saneamiento.

- 1.- El saneamiento se realizará, en general, por el sistema unitario, siempre que se vierta a colectores de uso público. En zonas de edificación aislada residencial, en que existan arroyos, que puedan servir para la evacuación de las aguas de lluvias, se podrá utilizar el sistema separativo. Este sistema se podrá utilizar en SU, transtoriamente, cuando la sección existente resulte insuficiente, vertiéndose las aguas de lluvia sobre la calzada.
- 2.- El informe favorable de la autoridad sanitaria competente será preceptivo para garantizar las adecuadas condiciones de las depuraciones de agua que se realicen.
- 3.- El alcantarillado verterá a un colector público o a un cauce natural previo proceso de depuración y deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca competente.
- 4.- No se permitirán, en general, fosas sépticas en zonas urbanas o urbanizables.
- 5.- Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimiento.
- 6.- El caudal máximo de agua de lluvia será igual al de un período de retorno a los 10 años.
- 7.- Los proyectos de las redes serán tales que cumplan:
  - Velocidad de las aguas entre 0,50 y 3,00 m/sg.
  - Sección mínima 0,30 m. de diámetro.
  - Tuberías de gres, hormigón centrifugado, PVC o de características similares.
  - Cámaras de descarga automática en cabecera.
  - Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m. en alineaciones rectas.
  - Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios públicos.
  - Se colocarán imbornables en los puntos de las calzadas que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía, su separación será no mayor de 150,00 m.

**Art. 6.6.- Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.**

- 1.- Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento de Estaciones de Transformación, el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- 2.- En el SU y SAU, las instalaciones de alta, media o baja tensión, serán subterráneas. Cuando se pretendan ejecutar redes eléctricas que transcurran o atraviesen sectores de SAU, pendientes de desarrollar, éstas transcurrirán subterráneamente por el SV y además dispondrán de la sección suficiente para el futuro abastecimiento del sector.
- 3.- Todo el Proyecto de Urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la empresa eléctrica, en la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.  
En este sentido se preverá una potencia de:  
5 Kw. por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en Uso Residencial.  
10 Kw. por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en Uso Industrial.  
8 Kw. por cada 100 m<sup>2</sup> de suelo de cesión.  
Se adoptará el uso del coeficiente de simultaneidad y el de reducción debidamente justificados.
- 4.- El alumbrado público deberá como mínimo proporcionar un nivel medio de iluminación de:
  - Elementos Generales y calles principales.....: 5 lux.  
uniformidad global 0,35-0,40.
  - Elementos Locales y calles secundarias.....: 10 lux.  
uniformidad global 0,30-0,40.
  - Cuando los elementos generales sean travesías de SU o SAU se incrementarán los mínimos en 5 lux.

**Art. 6.7.- Red de Telefonía.**

- 1.- Los Proyectos de Urbanización de las UE y los Planes Parciales definirán las características y el trazado de la red de Telefonía, aportando el informe de la compañía suministradora.
- 2.- Los tendidos se ejecutarán subterráneos. Transitoriamente, en el Suelo Urbano Consolidado, se aceptará la vigente red aérea.

## TITULO 7.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

### Capítulo I.- Concepto.

#### Art. 7.1.- Alcance y contenido.

- 1) Regulan de forma general y para la totalidad del TM las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad.
- 2) Si bien toda la normativa establecida se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:
  - a) Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
  - b) Protección paisajística y de la escena urbana.
  - c) Protección del patrimonio edificado y urbanizado.
- 3) Además de las determinaciones de estas NNUU y, en particular, de los contenidos de estas Normas Generales de Protección, el Ayuntamiento podrá redactar, a su debido tiempo, los Catálogos de Bienes Inmuebles (edificados o jardines), Normas Complementarias de Protección, Normas para los Carteles y las Vallas Publicitarias, así como Planes Especiales para determinados ámbitos del SNU, que vendrán a ampliar y completar estas Normas de Protección.

#### Art. 7.2.- Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de parcelación, urbanización, obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades o a la instancia pública que corresponda las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquéllas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

## Capítulo 2.- Protección Medio Ambiental.

### **Art. 7.3.- Alcance y Contenido.**

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del TM las condiciones de protección ecológica para el medio ambiental natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras y escombros).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos (humos y emanaciones).
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.

### **Art. 7.4.- Vertidos sólidos (basuras y escombros).**

A los efectos de orientar su punto de vertido según este en el Planeamiento, los residuos se clasifican en:

#### **a) Residuos de tierras.**

Aquellos procedentes de actividades domésticas de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de restos de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción. Estos se podrán depositar, cuando no se utilicen, en el depósito previsto para los escombros.

#### **b) Residuos de escombros.**

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente y según el trámite y procedimiento previsto en la legislación urbanística y medioambiental, y en el espacio destinado a tal fin por el Planeamiento.

#### **c) Residuos orgánicos.**

Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y, en general, no son radioactivos. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas. Estos residuos serán recogidos por el Servicio de Basuras y transportados a la planta actual (fuera del TM). No obstante, el presente Planeamiento ha previsto un paraje (cualquiera de las dos Explanadas de Escombros) que podría ser adaptado para este fin cuando no sea posible proseguir con el actual y no existiera una alternativa mejor.

**Art. 7.5.- Vertidos Líquidos (Aguas Residuales).**

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961: "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", en la Orden del MQ de Gobernación (15-III-1963) y en la Orden del MOPU (14-V-1980).

**Art. 7.6.- Vertidos Gaseosos.**

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación de Desarrollo, el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria (18-X-1976).

**Art. 7.7.-Contaminación Acústica y Vibratoria.**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades Clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10-XII-1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la Seguridad e Higiene en el Trabajo, además de las determinadas por esta normativa.

**Art. 7.8.- Protección Contra Incendios.**

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CP-91 o normativa que la sustituya.

### Capítulo III.- Protección Paisajística de la Escena Urbana.

#### **Art. 7.10.- Protección del perfil del núcleo.**

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del Núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual -sobre todo el correspondiente al Casco Inicial- con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al Núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

#### **Art. 7.11.- Hallazgos de interés.**

Cuando se produzcan hallazgos de interés paleontológico, arqueológico, histórico o artístico, se tomarán las siguientes medidas:

- 1.- Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.
- 2.- En el caso de que procediera la suspensión de las licencias, para la reanudación de las obras será precisa un licencia especial del Ayuntamiento, lo cual se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.
- 3.- Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento procederá a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabará la colaboración de la Administración Pública Estatal, Autonómica o Provincial correspondiente.

#### **Art. 7.12.- Protección del Paisaje.**

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, casetas de aperos de labranzas, etc, que configuran la bondad del paisaje.

#### **Art. 7.13.- Conservación de los espacios libres y Jardines.**

Los espacios libres privados y los jardines deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

**Art. 7.14.- Arbolado o Vegetación.**

Se deberán ejecutar alcorques para plantar árboles en las aceras que por su anchura y características lo permitan.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivo arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia del Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes y ordenar la replantación en el caso de la tala.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos o SNU del tipo Especialmente Protegido.

Se aconsejan las plantaciones de hoja caduca en el SU, SAU y las de hoja perenne en el SNU. Es aconsejable asimismo, la plantación en torno a la fachada sur del Núcleo de Los Montesinos, de arbustos caducifolios para paliar la absorción de radiación por los paramentos verticales de la edificación.

No obstante, se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.

**Art. 7.15.- Cerramientos de Solares.**

Los solares se deberán mantener en condiciones de ornato o cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible de 2,50 m. de altura como máximo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato.

El cerramiento deberá situarse en la alineación y/o en los linderos.

**Art. 7.16.- Anuncios y Carteles.**

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las "Condiciones Generales de Volumen".

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se consideran las siguientes restricciones:

- 1.- Sobre las fachadas de edificios, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo, y ejecutados con materiales que no alteren los elementos arquitectónicos.

- 2.- Para los muros, vallas y medianeras se permite también la instalación de anuncios, siempre y cuando mantengan criterios compositivos y se emplacen materiales que no alteren sus características y las del entorno.
- 3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, salvo durante las obras de restauración o reestructuración.
- 4.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como: "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación. Esta situación no genera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- 5.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que se considere.
- 6.- Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

**Art. 7.17.- Tendidos y Elementos de Infraestructuras y Servicios.**

Se prohíben en SU los tendidos aéreos eléctricos, telefónicos u otros, debiendo reformarse los existentes, mediante canalización subterránea. Provisionalmente se admitirá el tendido aéreo para el alumbrado público y la red de telefonía existentes.

Capítulo V.- Protección del Patrimonio Edificado y Urbanizado.

Art. 7.18.- Alcance y contenido.

Se regulan los elementos objeto de protección, ya sean edificaciones o espacios urbanizados.

Para cada uno de ellos se establecen a continuación las actuaciones y usos que se permiten y la forma de tramitación a que deberán someterse, sin perjuicio del resto de condiciones que, establecidas por las presentes Normas o por los órganos de la Administración Estatal o Autonómica, les sean de aplicación.

Art. 7.19.- Definición de los elementos de protección.

1.- Patrimonio Edificado.

Se consideran algunos elementos de interés: la iglesia (sin sus anexos), la Ermita de La Marquesa y el Palacete del mismo paraje, estos tres hitos están calificados como elementos generales del SE: E3, E6 y E7, respectivamente. Se añaden a esta lista inicial la Caseta de los Peones Camineros y el Molino de las Moreras (Plano de Ordenación núm. 2).

2.- Patrimonio Urbanizado.

Sólo se consideran dos elementos: los jardines del palacete de La Marquesa (E5), y el jardín de la finca situada frente al SL local del RES-3.

Art. 7.20.- Actuaciones Permitidas.

1.- En el Patrimonio Edificado:

En todos los edificios señalados, su restauración, rehabilitación o transformación corresponde a la Administración Pública. Cualquiera de los elementos debe ser destinado a Uso Dotacional:

E3: Iglesia Parroquial	: Centro Cultural.
E6: Palacete de La Marquesa	: Albergue Juvenil.
E7: Ermita y Casa de La Marquesa	: Aula de la Naturaleza.
Casa Peones Camineros	: Equipamiento.
Molino de las Moreras	: Equipamiento.

Las actuaciones arquitectónicas sobre los mismos tenderán a respetar la tipología del inmueble (en planta y volumen), si bien se autorizará su reconstrucción si en el momento de la intervención el estado ruinoso del inmueble lo aconsejara económicamente. Se admitirán ampliaciones en la edificabilidad que resulte aplicable, siempre que se distingan y diferencien, tipológicamente, de la preexistencia.

2.- En el Patrimonio Urbanizado:

Dado que los jardines tienen distinta titularidad, su mantenimiento o rehabilitación corresponde a cada uno de los propietarios.

- J1: El Jardín de La Marquesa queda vinculado al Aula de la Naturaleza, y su cuidado corresponde al Ayuntamiento. Se tratará conjuntamente con el E6 del que forma parte, pudiendo intervenir sobre él con independencia de que se actúe sobre la edificación principal.
- J2: El Jardín frente al RES-3 deberá cuidarse y mantenerse por parte de sus propietarios, pudiendo éstos solicitar ayudas económicas o de personal al Ayuntamiento.

**Art. 7.21.- Condiciones de tramitación.**

Para cualquiera de los edificios y/o jardines, previamente a cualquier actuación (obra mayor o menor), se presentará un documento en el Ayuntamiento, para informe de los técnicos municipales y de la Corporación, en el que se exprese el destino que se va a dar al edificio o jardín y las obras a realizar, adjuntado cuantos planos acotados, fotografías y cualquier otro tipo de datos que se requieran para el total conocimiento del estado y características de los mismos (del exterior e interior).

Dicho documento e informe se entienden como obligatorios y vinculantes y sin perjuicio de los de solicitud de licencia, pudiendo por parte del Ayuntamiento denegar el tipo de obras o uso previsto, dando recomendaciones dentro siempre de lo permitido, pudiendo, asimismo, pedir asesoramiento del Departamento de la Administración, Estatal o Autonómica, competente.

Posteriormente y una vez obtenido el informe, que nunca se considerará positivo por silencio administrativo, se solicitará licencia de acuerdo a un proyecto técnico debidamente documentado, que presentado en el Ayuntamiento éste podrá elevar al departamento de la Administración Estatal o Autonómica competente para su informe, en función del cual el primero concederá o no la correspondiente licencia. En todo caso se deberá permitir una inspección visual a aquellas personas que designe el Ayuntamiento, con el fin de poder emitir el informe previo antes referido.

Dado que ninguno de elementos edificados o ajardinados han sido catalogados y la protección no es integral, para actuar sobre los mismos bastará con que sean informados por el Ayuntamiento. No obstante, se recomienda que se solicite informe del Servicio de Patrimonio de la Conselleria de Cultura y Educación.

Las actuaciones que se realicen deben incluir, en su documentación, un levantamiento de la edificación o jardín en su estado actual y un reportaje fotográfico del mismo. Sin este requisito no se podrá otorgar ningún tipo de licencia, ni siquiera de consolidación.

**Art. 7.22.- Modificaciones de los Elementos Protegidos.**

- 1.- El listado de los elementos podrá ser modificado, durante el periodo de vigencia del presente Planeamiento, para la inclusión de nuevas piezas o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites para la modificación Puntual del Planeamiento.
- 2.- Para la exclusión de una pieza ya protegida deberá presentarse, por la propiedad de la misma, solicitud firmada por técnico competente y corroborada por el técnico municipal, en el sentido de que las razones por las que el elemento fue catalogado carecen de vigencia. Dicha solicitud se elevará a la Comisión Territorial de Urbanismo, previa aprobación del Pleno Municipal, el cual, previo informe vinculante del Departamento del Patrimonio competente, procederá a su autorización o no.

**Art. 7.23.- Normas de protección urbanística (Disciplina).**

A los edificios y espacios incluidos en el listado de elementos de protección les serán de aplicación las siguientes normas concretas de disciplina y gestión urbanística:

- 1.- Para el mantenimiento de los mismos, cuyo coste correrá a cargo del propietario, serán de aplicación los arts. 10 y 11 del RDU en cuanto a facultades de la Administración.
- 2.- Caso de producirse la ruina física de uno de los edificios, hasta al punto de que por el técnico municipal o cualquier otro de la Administración competente se aconseje su derribo total o parcial, éste deberá efectuarse en las siguientes condiciones:
  - previo levantamiento de planos detallados del edificio.
  - previa numeración de las piedras o sillares de la fachada, si fuera el caso o en otro cualquier elemento, que permita su reconstrucción arqueológica, si se considera necesario.
- 3.- Caso de producirse el derribo total o parcial de uno de estos elementos o la modificación o destrucción total o parcial de los mismos, sin la licencia pertinente, serán de aplicación los arts. 29 y 30 del RDU.
- 4.- A los edificios aquí recogidos les será de aplicación el art. 63 del TR en cuanto a valoración tributaria, el art. 246 del TR en cuanto a la posibilidad de cooperación y subvenciones por parte de la Administración y cualquier otro beneficio que otorguen las Leyes a los elementos protegidos.