

DILIGENCIA: El presente texto refundido incluye hasta las normas urbanísticas aprobadas por la modificación puntual nº 14 del PGOU

## NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

### INDICE

		Pag.
CAPITULO I.	Disposiciones generales	2
CAPITULO II	Clasificación del suelo	21
CAPITULO III	Normas urbanización	55
CAPITULO IV	Normas de edificación	66
CAPITULO V	Normas para la redacción de los Planes Especiales de reforma Interior	74
CAPITULO VI	De las condiciones de la vivienda	76
CAPITULO VII	Causas de Revisión del Plan General de Ordenación	85

## **CAPITULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

Art. 1. - Quedan derogadas cuantas disposiciones legales del mismo rango se opongan a las presentes normas, desde que sean aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art. 2. - El ámbito de aplicación de estas normas se extiende a todo el término de Cabanes, y se ajustarán a ellas cuantas actividades tengan como finalidad el uso del suelo en cualquiera de sus categorías, la ejecución de obras de nueva planta o reforma en general, y cualquier otra actividad que, aún no citada expresamente, tienda, con carácter público o privado a la consecución de los siguientes fines:

1. - El establecimiento de zonas de distinta utilización.
2. - La edificación de fincas urbanas, en su volumen, forma y altura.
3. - Las estructuras de nueva planta o reforma en terrenos no calificados como suelo urbano.
4. - El establecimiento de parques, jardines, paseos, espacios libres, viales y zonas de aparcamiento para transportes públicos y turismos.
5. - Las obras públicas que lleve a cabo la Administración o los particulares.
6. - Los establecimientos y servicios públicos de carácter singular, relativos a la higiene, a la salubridad, la enseñanza o a la cultura, destinados a cubrir las necesidades locales de esta naturaleza.

7. - Cualquier otra actividad o ejercicio de facultades no especificada, tendente al uso y aprovechamiento del suelo, que pueda afectar al paisajístico general del término municipal de Cabanes.

Art. 3. - El ejercicio de las facultades dominicales será en todo caso congruente con la función social de la propiedad.

#### OBRAS DE NUEVA PLANTA Y DE REFORMA.

Art. 4. - Se considerará obras de nueva planta, a efectos de aplicación de las presentes normas urbanísticas, la construcción de edificaciones sobre terrenos o sobre solares susceptibles de edificación, la edificación o elevación de nuevas plantas en altura sobre otras ya existentes, la introducción de nuevos elementos estructurales que supongan una alteración, de cualquier entidad y orden, de la superficie ya construida, la alteración sustancial de las características ornamentales de los edificios, las destinadas a explotaciones agrícolas con las consiguientes construcciones e instalaciones, así como las destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas y de construcción de edificios aislados en medio rural cuando proceda su autorización por concurrir los supuestos previstos en el Art. 85 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 5. - Se considerarán obras de reforma o separación, las que no afecten de forma sustancial a sus fachadas a vías públicas, y tengan como fin la sustitución de algunos de sus elementos constructivos, su rectificación o reparación, o la instalación interna de servicios destinados a la higiene y salubridad de las viviendas o locales, siempre que, en cualquier supuesto, el valor de la obra, tanto en su ejecución como en los materiales empleados, no supere el 50% del valor del inmueble, con independencia del terreno de su ubicación.

Art. 6. - Para cumplimiento de las presentes normas, la Corporación municipal, acorde con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, se reserva la facultad de tutelar y controlar si las obras o actividades se llevan a efecto de acuerdo con las normas locales, con las emanadas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y demás disposiciones de general aplicación, pudiendo verificar, con asistencia del director de los trabajos, la posición de las fachadas, la dimensión de los patios de luces, interiores o a fachada, la altura de los pisos, las redes de abastecimiento y saneamiento, y cuantos extremos resultaren obligatorios por formar parte del proyecto que sirvió de base a la concesión de la licencia municipal de obras, o ser inherentes a la buena construcción. A tal fin, en cada caso cuando la obra se encuentre en condiciones, el técnico director avisará por escrito a la Corporación y ésta a sus técnicos municipales, a fin de que por común acuerdo se fije el día y hora de la inspección. Si el director de la obra no se personase en momento convenido sin causa justificada, será responsable de los daños que de ello se derivaren, dándose cuenta por los técnicos municipales a la alcaldía, que podrá imponer las sanciones correspondientes.

#### DE LA INTERPRETACION.-

Art. 7. - En el Ayuntamiento se expondrá, para general conocimiento, plano de alineaciones a escala 1:1000 del que podrán facilitarse copias a los interesados previo pago de la exacción procedente en cada caso.

Art. 8. - Igualmente se expondrán, o mostrarán a quien lo interesase, cualquiera de los planos que conforman el Plan General o los Planes Parciales que se redactaren en su día, así como cuantos extremos estuvieren contenidos en estas Ordenanzas o los estudios económicos financieros.

Art. 9 –Si del análisis de los respectivos documentos surgiere alguna duda, ésta se planteará a la Corporación para que en sesión plenaria, y previa solicitud de los informes técnicos y jurídicos que considerase oportunos, procediera, a resolverla, lo que se hará público por Decreto de la Alcaldía.

Art. 10. - La interpretación a que se refiere el artículo anterior se llevará a cabo con el siguiente criterio prioritario:

1. - De acuerdo con los datos del documento que ofreciere mayor claridad.
2. - Conforme a la interpretación literal del texto más explícito, cuando de su lectura no se desprendiere manifiesto error.
3. - De acuerdo con el espíritu que informa la legislación aplicable.
4. - Teniendo en cuenta el sentido más usual del término en la localidad.
5. - Previa consulta de los pronunciamientos jurisprudenciales si los hubiera, o la mejor práctica constructiva.
6. - De la forma que permita el ejercicio de los derechos dominicales en consonancia con la función social de la propiedad.

Art. 11. - Cuando fuere procedente, la interpretación a que se refiere el artículo anterior se llevará a cabo mediante un estudio de detalle.

Art. 12. - Los servicios técnicos y jurídicos de la Corporación prestará cuanta ayuda y asesoramiento fuere necesario para evitar la comisión de infracciones por error o desconocimiento de la normativa.

Art. 13. - Antes de comenzar una obra, el interesado, deberá solicitar del Ayuntamiento la señalización de la línea rasante de la construcción.

#### DE LOS ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.-

Art. 14. - Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. - Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. - Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. - Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. - Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. - Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. - Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
7. - Las obras de instalación de servicios públicos.
8. - Las parcelaciones urbanísticas.

9. - Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

10. - La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. - Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

12. - El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13. - La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14. - La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15. - Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16. - La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos calificados como suelo no urbanizable forestal protegido.

17. - La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18. - Y, en general, los demás actos que se señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Art. 15. - Deben solicitar licencia municipal los órganos del Estado, las Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, las personas jurídicas públicas, y las personas jurídico-privadas, cuando tiendan a la ejecución de alguno de los actos enumerados en el artículo anterior.

1. - Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en este Reglamento se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
2. - La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular la licencia y al órgano competente otorgarla.

#### DEL PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR LICENCIA.

Art. 16. - Si el proyecto afectare a varios municipios la licencia habrá de solicitarse de todos ellos simultánea o sucesivamente.

Art. 17. - Para solicitar licencia de obras de nueva planta, se dirigirá instancia al alcalde, en la que deberán constar los siguientes extremos:

1. - Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, y número del Documento Nacional de Identidad en el caso de ser el solicitante persona física y denominación, razón social y domicilio en las personas jurídicas.
2. - Emplazamiento de las obras.
3. - Breve descripción de la obra a realizar.
4. - Nombre y apellidos de los técnicos encargados de la obra.



5. - Proyecto, por triplicado ejemplar, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos correspondiente, que constará de los siguientes documentos:

- 5.1. - Memoria.
- 5.2. - Plano de situación a escala mínima 1:1000.
- 5.3. - Planos de planta, alzado y secciones.
- 5.4. - Presupuesto de ejecución material.
- 5.5. - Pliegos de estadística según modelo IP del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- 5.6. - Ficha Urbanística.

6. - Si el proyecto se refiere a viviendas de protección oficial, se adjuntará copia de la calificación provisional, o de la solicitud de expedición ante el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, debidamente sellada por este Departamento.

7. - Nombre de la empresa constructora y número de carnet de responsabilidad.

8. - Fecha de la solicitud y firma del peticionario.

Art. 18. - Para ejecutar obras de reparación o reforma, se dirigirá instancia al alcalde, en que de manera clara y concisa se hará constar:

- 1. - Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, que deberá ser propietario del inmueble.
- 2. - Emplazamiento del edificio, vivienda o local en que se pretende la reforma.
- 3. - Descripción de obras a realizar o de materiales a sustituir.
- 4. - Coste aproximado de las obras.
- 5. - Nombre del constructor o maestro albañil encargado de realizarlas, y número de carnet de empresa de responsabilidad.

Art. 19. - Las solicitudes de licencia y los correspondientes proyectos de obra, se presentarán en el Registro de entrada de la Corporación.

Art. 20. - Las peticiones de licencia de obras se informarán por los técnicos municipales, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y demás organismos que pudieren resultar involucrados en su competencia por la naturaleza de la obra, a cuyo efecto se remitirán dos ejemplares de proyecto para emisión del informe en un plazo no superior al de los cuarenta días desde su entrada en el Registro.

Art. 21. - Si del análisis del proyecto se dedujera la existencia de deficiencias subsanables, se dará cuenta al interesado para que en el plazo de quince días proceda a subsanarlas, entendiéndose que de no proceder a ello, se considerará decaído en su derecho.

Art. 22. - Completada la documentación, o subsanados los vicios de que inicialmente adoleciera, la comisión Municipal Permanente procederá al otorgamiento o denegación de la licencia.

Art. 23. - Los efectos de la licencia quedarán supeditados al pago de la tasa correspondiente, siendo el incumplimiento de esta obligación causa suficiente para paralizar las obras, por Decreto de la Alcaldía, o, en su caso, declarar la caducidad del documento.

Art. 24. - La denegación de Licencia de obras contendrá sucinta referencia de hechos y fundamentos de Derecho que motivan la denegación, y los recursos que el interesado posee contra la resolución administrativa, así como el plazo para su presentación y autoridad competente.

Art. 25. - El tiempo máximo para emitir los informes a que se refiere el artículo 20 de las presentes normas no superarán el plazo que en él se indica, ya que transcurrido éste sin su emisión expresa se entenderán favorables al peticionario.

Art. 26. - Para otorgamiento o denegación de la licencia, los plazos serán los siguientes:

- 1 - Un mes para obras e instalaciones menores o apertura de pequeños establecimiento, y las comprendidas en los puntos 12,13,16 y 17 del art. 14 en zonas no especialmente protegidas.
- 2 - Dos meses para obras mayores o de nueva planta o reforma de las existentes, o relativas a industrias, mataderos, mercados, grandes establecimientos, y cualquier otra que pueda considerarse de carácter similar.
- 3 - Estos plazos se interrumpirán, o prorrogarán, en quince días a contar desde la notificación de las deficiencias.

Art. 27. - Transcurridos estos plazos sin que hubiere recaído resolución expresa por parte de la Corporación, se entenderá:

- 1.- Si lo solicitado se refiere a actividades en vía pública o bienes de dominio público o patrimoniales, que la licencia se ha denegado por silencio administrativo.
2. - Para el caso concreto en que lo solicitado fuere una licencia de obras, el peticionario que no hubiere notificación de acuerdo expreso, deberá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo en denuncia de mora, y si transcurrido otro mes no hubiere recaído resolución administrativa, se entenderá concedida la licencia solicitada por aplicación del silencio Administrativo positivo, en todos aquellos extremos que no contravinieren lo dispuesto en las normas aplicables, y siempre que la petición se hubiere acompañado de todos los documentos que en cada caso resulten exigibles de acuerdo con la Ley de Régimen del Suelo y

Ordenación Urbana, Reglamentos que la desarrollan y complementan y las determinaciones contenidas en estas normas.

Art. 28. - Obtenida la licencia de obras por aplicación del Silencio Administrativo positivo, el peticionario recabará de la autoridad municipal competente la fijación de la línea de edificación, que deberá determinarse en plazo no superior a un mes, transcurrido el cual, el peticionario recabará de la autoridad municipal competente la fijación de la línea de edificación, que deberá determinarse en plazo no superior a un mes, transcurrido el cual, el peticionario la fijará por si mismo, recabando la asistencia técnica que procediere, y en base a las determinaciones contenidas en el Planeamiento que deberán serle facilitados en base a lo dispuesto en el art. 50 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 29. - Si la Corporación incurriera en Silencio administrativo, y no arbitrara los medios a su alcance para evitar infracciones urbanísticas en la ejecución de obras que se llevaran a cabo por aplicación de dicho silencio, incurrirá en responsabilidad, incluso personal ante la Comisión Provincial de Urbanismo, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales de ámbito local, Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 30. - Finalizada la obra con estricta sujeción a los términos del proyecto en base a la cual y a cuya legalidad se hubiere obtenido la licencia municipal para su construcción por aplicación del Silencio Administrativo positivo, el administrado solicitará directamente del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo la expedición de la Cédula de Habitabilidad, previa presentación de los documentos preceptivos para su otorgamiento, acompañando copia del escrito de denuncia de la mora, y de la solicitud de la licencia de ocupación. A la vista de estos documentos, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, podrá expedir las Cédulas correspondientes.

Art. 31. - Las obras se ajustarán a todos sus extremos a los términos comprendidos en el proyecto, memoria o declaración que se presentase en el Ayuntamiento para obtención de la licencia de obras.

Art. 32. - El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras o usos, cuando se pretendiese llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento que se establece en el artículo 180.2 de la Ley del Suelo, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y a la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo y a los efectos prevenidos en el mismo.

Art. 33. - En el caso de no concurrir los supuestos necesarios y previstos en el artículo anterior para entender que la actividad de obra se lleva a cabo o ejecuta conforme al ordenamiento jurídico, la Corporación arbitrará los medios que éste le brinda para impedir el ejercicio de actividades clandestinas.

Art. 34. - Los documentos en que formalicen las licencias serán expedidos por el secretario de la corporación, y en el caso previsto en el artículo 18.3 por el Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo, o, en su caso, por el Secretario de la misma.

Art. 35. - Los plazos a efectos de otorgamiento de licencias se computarán desde la fecha de presentación de la solicitud en el Registro General de la Corporación.

Art. 36. - Las actividades amparadas por la licencia deberán dar comienzo en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de su notificación al interesado o de la que resultare término de los plazos a expirar para entenderla concedida por aplicación del Silencio Administrativo positivo.

Art. 37. - Las actividades dimanantes de la concesión de una licencia no podrán ser interrumpidas mediante un periodo superior a los seis meses, salvo el caso de fuerza mayor.

Art. 38. - El incumplimiento de lo dispuesto en los dos artículos anteriores comportará la caducidad de la licencia.

Art. 39. - Los agentes de vigilancia municipal tendrán el derecho y obligación de constatar que las obras o actividades que se lleven a cabo dentro del término municipal, están amparadas por la correspondiente licencia a cuyos efectos podrán solicitar la exhibición del documento de los interesados, así como cualquier aclaración en cuanto a su contenido, debiendo comunicar a la Alcaldía cuantas anomalías observaren en relación con las mismas.

Art. 40. - En cualquier caso, no podrá concederse licencia de obras, en tanto el área no esté urbanizada, o concurran los requisitos necesarios para que el terreno tenga la condición de solar, de acuerdo con los artículos 79, 81 y 82 de la Ley de Régimen del suelo y ordenación urbana.

#### DE LAS REFORMAS.

Art. 41. - De acuerdo con la situación del inmueble en que se pretenda la reforma éstos se considerarán:

1. - A Línea.
2. - Fuera de Línea.

En el primer caso las obras proyectadas se ajustarán a las presentes Ordenanzas en todos los extremos que abarque las reformas, salvo en lo referente al lado mínimo de los patios de luces aunque en ningún caso podrá deducirse si éste fuese igual o inferior a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

En el segundo caso se tomará en consideración un doble criterio según que los edificios deban avanzar o retroceder en relación con las líneas señaladas en el correspondiente plano.

Art. 42. - En los edificios cuya fachada deba avanzar para alcanzar la línea procedente, será requisito indispensable que el propietario acredite haber adquirido la parcela comprendida entre la fachada consolidada y la que en su momento deba seguir.

Art. 43. - Si no fuera posible el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior por causas justificadas, a juicio de la Corporación, el propietario en cuestión deberá adquirir compromiso en documento público, de adquisición de la parcela en el momento desaparezcan las causas que inicialmente lo impidieran y la Corporación le requiriese para ello.

Art. 44. - Lo dispuesto en los artículos anteriores no será de aplicación cuando las obras que se pretendan realizar sean de mero ornato total o parcial de la fachada y no afecte a sus elementos esenciales de forma parcial o total.

Art. 45. - Cuando la fachada de un edificio deba retroceder para ajustarse a las líneas procedentes, no se autorizará ninguna obra de consolidación o reforma, con excepción de las que tengan mero carácter conservador o higiénico y tiendan a evitar desprendimientos de materiales o simple limpieza.

Art. 46. - Las obras de reforma que se pretenden en el interior de las viviendas, podrán autorizarse siempre que se dejen a salvo las condiciones mínimas de las viviendas a que se refieren las normas derivadas de la Orden de 29 de febrero de 1.944, y demás disposiciones posteriores y concordantes, y sin perjuicio de las autorizaciones que debiere conceder el Instituto Nacional de la Vivienda, en el caso de tratarse de un inmueble sujeto a la protección oficial.

Art. 47. - Si la vivienda que se pretende reformar no reuniera las condiciones higiénicas mínimas, la Corporación podrá adoptar los siguientes acuerdos:

1. - Ordenar clausura.

2. - Autorizar las obras que mejoren en lo posible la condición de la vivienda, cuando por escasez de otras de renta similar no proceda el desalojo de sus ocupantes, si bien deberá aplicar lo dispuesto en el punto 1. de este artículo cuando cese la situación típica que motiva la excepción, evitando que sea objeto de posteriores ocupaciones, ordenando, en su caso, la demolición del inmueble o su adecuación a usos distintos al de vivienda.

#### DE LAS ORDENES DE OBRAS.-

Art. 48. – Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 49. - Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones establecida en el párrafo anterior:

Art. 50. - A tal fin, el Organismo que ordene la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón de la magnitud de las mismas, para que proceda el cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además se requerirá al propietario o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requirente, con cargo al obligado, a través del



procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 51. - Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación.

Art. 52. - Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.

Art. 53. - En caso de incumplimiento por parte de los propietarios se estará a lo dispuesto en el artículo 50.

Art. 54. - Los actos de ejecución de obras ordenadas por el Ayuntamiento y demás organismos competentes, no estarán sujetas a Licencia municipal. No obstante los particulares deberán notificar al Ayuntamiento su comienzo, terminación y cualquier incidencia que sobreviniere durante la ejecución de las mismas.

Art. 55. - Los órganos a que se refiere el artículo 182, de la Ley de Régimen del suelo y Ordenación Urbana y el Consell del País Valencià, podrán ordenar la ejecución de las obras a que se refiere este precepto, y por las razones que en él constan, siempre que el Ayuntamiento diere su conformidad a las mismas, lo que deberá hacerse en el plazo de un mes desde que se tuviere conocimiento cierto de la actuación que se pretende.

DEL ESTADO RUINOSO DE LAS CONSTRUCCIONES.-

Art. 56. - Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concorra alguna de las siguientes causas:

1. - Que el daño que la afecte no sea reparable técnicamente por los medios normales.
2. - Que el coste de la reparación sea superior al 50 por 100 del valor actual de la construcción o plantas afectadas.
3. - Que, junto con la situación de deterioro, existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

Art. 57. - El Ayuntamiento iniciará el procedimiento de declaración de ruina, de oficio, o a instancia de cualquier persona natural o jurídica, de Derecho Público o Derecho privado, que alegue daño o peligro derivable de la situación actual de la construcción, aunque no afecte a sus bienes o intereses personales legítimos.

Art. 58. - La instrucción y resolución del expediente se llevará a cabo de acuerdo con los trámites y procedimiento previstos en los artículos 18 a 28, ambos inclusive, del Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978 (B.O.E. nº 223, de 18 de septiembre de 1.978).

DE LAS INFRACCIONES URBANISTICAS.-

Art. 59. - La concesión de licencias con infracción de la legalidad vigente, constituirá acto administrativo nulo de pleno derecho.

El Ayuntamiento suspenderá de inmediato cualquier actividad, uso, o ejecución de obras que se lleven a cabo al amparo de la licencia concedida con quebranto de la legalidad y procederá a revisar su propio acto de acuerdo con el procedimiento establecido a tal efecto en la Ley de Régimen Local, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 60. - Se entenderá que comete infracción urbanística:

1. - Quien lleve a cabo obras y actividades sujetas a licencia municipal, sin haberla solicitado y obtenido.

2. - Quien no se ajuste en la ejecución a los términos del proyecto, memoria, o descripción de las actividades contenidas en la solicitud presentada en su día, o en los documentos que la acompañasen.

3. - Si se tratase de obras ya ejecutadas, o de actuaciones terminadas, a la apertura de expediente sancionador.

Art. 61.- Cuando la corporación tuviere conocimiento de la concurrencia de circunstancias determinantes de la comisión de una infracción, procederá de inmediato:

1.- A la suspensión de las obras o interrupción de la actividad.

2.- A la suspensión de los efectos dimanantes de las obras o actividad que se esté llevando a cabo.

3.- Si se tratase de obras ya ejecutadas, o de actuaciones terminadas, a la apertura de expediente sancionador.

Art. 62. - Si como resultado de la instrucción del expediente sancionador, resultare que las obras, actividades, o usos, son susceptibles de legalización, el Ayuntamiento ordenará al propietario, que inicie los trámites oportunos y solicite la legalización en el plazo de dos meses. De no proceder a ello, al término de este plazo se ordenará la paralización definitiva de la actividad o uso, o la demolición de las obras.

Art. 63. - Si hubiere transcurrido más de un año desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a los términos de la autorización concedida, el Ayuntamiento incoará el oportuno expediente sancionador y aunque no podrá ordenar la demolición de las obras podrá exigir del infractor:

1. - El pago de la Contribución Territorial del carácter correspondiente al inmueble.
2. - El pago de cualquier otra tasa que resultase exigible como consecuencia de la ejecución de las obras.
3. - Los recargos que procedieran en cada caso, sin perjuicio de la legislación específica aplicable en cada caso concreto.
4. - Si la obra no se ajustase al planeamiento aprobado, o subsidiariamente a las Normas Urbanísticas de carácter provincial, se declarará fuera de ordenación a efectos de actuaciones futuras.

Art. 64. - Las obras que procediesen para demoler lo construido las llevará a cabo el infractor o el Ayuntamiento, a costa de aquel.

## **CAPITULO II**

### **CLASIFICACION DEL SUELO**

Art. 65. - El suelo se clasifica en:

1. – Urbano
2. – Urbanizable
3. - No urbanizable

#### **Suelo Urbano.**

Art. 66. - El suelo urbano está constituido por el conjunto de terrenos que constan como tal en los planos al efecto, por constar de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, sistema de evacuación de residuos y suministro de energía eléctrica, ó, en otro caso, por estar consolidado por la edificación en sus dos terceras partes. En toda su extensión se aplicará la normativa del presente Plan General.

Art. 67. - El suelo urbano comprende los siguientes núcleos:

1. - Casco antiguo
2. - Núcleo de la ribera
3. - Venta y estación
4. - Torre de la Sal

Art. 68. - Los núcleos clasificados en los puntos 1, 2 y 3 del artículo anterior, tienen carácter residencial, permanente e intensivo.

Art. 69. - En los núcleos 1, 2 y 3 se tolerarán pequeñas actividades de tipo artesano o industrial compatible con la vivienda siempre que no ocupen más del 30% de la superficie total construible. Se desautoriza expresamente las fábricas.

Art. 70. - El núcleo clasificado en el punto 4, Torre de la Sal, tiene carácter turístico y se declara incompatible con cualquier tipo de instalación industrial.

Art. 71. - Cada núcleo es comprensivo del viario y la parte de sistemas generales y zonas verdes, que se les atribuye en los planos.

Art. 72. - Las alturas de la edificación serán las señaladas en los planos y a los cuatro núcleos descritos en el artículo 67 se les aplicarán las normas de edificación en el suelo urbano.

Art. 73. - Las parcelas incluidas en el suelo urbano, como reserva de suelo para equipamientos escolares, centros culturales, escolares, deportivos, asistenciales y de dotación comarcal, se ordenarán mediante los correspondientes Estudios de Detalle, con carácter previo al proyecto de edificación, respetando las edificabilidades señaladas en los planos correspondientes.

Art. 74. - En el resto de los solares solo se permitirán los Estudios de Detalle que se ajusten a la regulación específica que para este tipo de documentos se dicta en las Normas de Edificación en Suelo Urbano.

Art. 75. - Los núcleos 1, 2 y 3 del artículo 67, estarán sujetos a las reglas contenidas en las siguientes normas.

Art. 76. - La delimitación gráfica de los núcleos 1,2 y 3 del artículo 67, se encuentra grafada en los planos de ordenación.

Art. 77. - Se compondrá de terrenos edificables, zonas verdes, espacios libres, y, servicios de equipamiento procedentes.

Art. 78. - En él podrán programarse edificios destinados a espectáculos, reuniones, centros culturales, recreativos y otros análogos, siempre que se establezcan las oportunas medidas correctoras y se supediten en su funcionamiento a los términos estrictos contenidos en las normas dimanantes del Ministerio del Interior y de la Corporación Municipal.

Art. 79. - Cuando los edificios a que se refiere el artículo anterior se promuevan por iniciativa privada, solamente se llevarán a cabo en terrenos susceptibles de edificación y ajustándose a las normas aplicables a la parcela.

Art. 80. - Si para cumplir los fines sociales del Municipio fuere necesario rectificar o precisar algún extremo concreto de los contenidos en el planeamiento, se practicará un estudio de detalle, de acuerdo con la forma restrictiva que prevé el artículo 14 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 81. - Para que un terreno sea considerado como edificable, deberá tener la consideración de solar, de acuerdo con los requisitos que a tal efecto establece la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su artículo 82.

Art. 82. - Cuando no se reuniere los requisitos a que se refiere el artículo anterior, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, cuando concurrieran los requisitos que se enumeran en los puntos 2 y 3 del artículo 83 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 83. - En los espacios destinados a zonas verdes y libres, no se autorizará el uso privativo ni cualquier tipo de edificación que pudiere vulnerar la finalidad de su creación, si bien podrá ser autorizado la colocación de:

1. - Instrumentos dedicados a juegos infantiles.
2. - Quioscos destinados a venta de periódicos.
3. - Puestos fijos ó ambulantes, destinados a venta de refrescos ó similares.
4. - Veladores transportables para servicio de bar.
5. - Colocación eventual de sillas para asistencia a espectáculos recreativos o culturales.
6. - Escenarios, entarimados ó análogos destinados a espectáculos recreativos ó culturales.

Art. 84. - En ningún caso los usos anteriores podrán menoscabar la finalidad de estos espacios, por lo que, sólo en casos excepcionales la Corporación Municipal podrá autorizar que los espectáculos que se impartan tengan carácter oneroso, lo que se supeditará a la convivencia comunitaria.

Art. 85. - En el caso antiguo y núcleos de la Ribera y la Venta y Estación será autorizable el ejercicio de pequeñas actividades industriales de acuerdo con las Normas contenidas en los artículos siguientes.

Art. 86. - Será autorizada la instalación de talleres ó fábricas dentro del suelo urbano, siempre que no afecten a su estructura y características y se sujeten a las siguientes limitaciones:



1. - Se prohibirá la instalación de talleres de cualquier tipo, con motores superiores en potencia a 7 HP. (total).
2. - No se permitirá la instalación de talleres ó fábricas que requieran edificios de tipo industrial con depósitos visibles desde el exterior, chimeneas de gran tamaño, emanaciones que enturbien o perjudiquen el ambiente, utensilios que produzcan ruidos, o paso de camiones o vehículos por calles no periféricas.
3. - Quedan desautorizados los talleres mecánicos de vehículos pesados cuando obliguen al paso de éstos para su reparación por calles o plazas no perimetrales.

Art. 87. - Se fomentarán las pequeñas industriales domésticas de tipo artesanal que cooperen al desarrollo local ó realcen las especialidades del municipio.

Art. 88. - El uso industrial en las zonas residenciales se limitará, en general, a la industrial que sea compatible con las viviendas, por lo que el nivel sonoro de aquellas se limitará a 50 decibelios medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de diez metros desde sus límites o desde los de las piezas habitables de las viviendas, teniendo en cuenta a efectos del cómputo las condiciones más desfavorables de sonorización, con huecos de establecimientos y ventanas abiertas. No obstante se deducirá del nivel sonoro el que corresponda al ambiente medio en el momento de la medición.

Art. 89. - No se instalarán sin la correspondiente autorización municipal:

1. - Grupos electrógenos de reserva.
2. - Instalaciones de calefacción.
3. - Instalaciones de refrigeración.
4. - Instalaciones de aireación.
5. - Cualquier tipo de instalación tendente a alterar las condiciones ambientales.

La Corporación Municipal denegará toda instalación de características similares a las mencionadas, si no se acompaña la solicitud de proyecto o documentación bastante, que acredite de forma indubitada que se llevarán a cabo con adopción de las medidas adecuadas en cada caso concreto, para evitar los ruidos, vibraciones, olores y cualquier tipo de molestias que de ellas pudiere derivarse.

Art. 90. - Dentro del suelo urbano, núcleo correspondiente al casco antiguo, se delimita un área que se califica como "Recinto Histórico - Artístico" que deberá ordenarse mediante un Plan Especial de Conservación.

Art. 91. - En tanto se redacte y apruebe el Plan Especial a que se refiere el artículo anterior, el "Recinto Histórico" estará sometido a las siguientes limitaciones:

1. - Los derribos de edificios preexistentes y de los que se construyan en el futuro, deberán ser informados por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico - Artístico, que, en su caso podrá exigir anteproyecto del edificio a construir ex novo o con carácter sustitutorio, o de la actuación restauradora de los inmuebles, ya sea total o parcialmente. Este informe será previo a la solicitud de la Licencia de Obras y tendrá carácter vinculante para el Ayuntamiento.

2. - Las actuaciones de conservación, demolición y construcción de los inmuebles, mantendrán la tipología de la edificación y sus caracteres estilísticos, tales como forma y dimensión de huecos, materiales de fachada y cubierta, colocación y altura de los edificios, a fin de que éstos se conserven con sus totales características actuales impidiendo su ruina progresiva; y si esto no fuera posible por causas reales, sociales ó económicas, se tenderá la integración de los nuevos elementos o edificios en su entorno inmediato.

Además del recinto histórico - artístico, existen tres monumentos en el término municipal, que deben servir de base a la catalogación y que son los siguientes: Arco de Cabanes (Monumento histórico - artístico) ruinas de la iglesia de Albalat y ruinas del Castillo de Albalat. Toda actuación que pueda afectar a su entidad o entorno, se someterá a la legislación de Patrimonio histórico artístico.

### **Suelo urbanizable.**

Art. 92. - El suelo urbanizable, se clasificará en suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado.

### **Suelo urbanizable programado.-**

Art. 93. - El suelo urbanizable programado está integrado por los terrenos incluidos en dicha delimitación en los planos del Plan General.

Art. 94. - El suelo urbanizable programado se divide en tres sectores que se grafían en los planos y que a efectos de identificación se denominan:

S1 Litoral costero  
S2 Litoral medio  
S3 Interior

El S1 se destina a asentamiento turístico, el S2 a residencial (segunda residencia) y el S3 a fines industriales.

Art. 95. - El S1 litoral costero, se subdivide en cinco zonas:

Z1 Residencial de alta densidad  
Z2 Residencial media densidad  
Z4 Centro Cívico social  
Z5 Talleres y Servicios  
Z6 Servicios de playa

Art. 96. - El S2, litoral medio, comprende una única zona la Z3, denominada Residencial de Baja densidad.

Art. 97. - El S3 contiene igualmente una zona única, la Z7 denominada industrial.

#### **Usos e intensidades.-**

Art. 98. - La intensidad de las zonas y el uso en cada una serán los siguientes:

En el Sector S1:

Z1: Intensidad o edificabilidad global, 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, distribuidas en los siguientes usos:

Vivienda unifamiliar o agrupada:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Hoteles y restaurantes:	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Terciario Residencial:	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Z2: Intensidad o edificabilidad global, 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. distribuidas en los siguientes usos:

Vivienda unifamiliar o agrupada:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Hoteles y restaurantes:	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Terciario residencial:	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Z4: Intensidad o edificabilidad global, 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> distribuida en los siguientes usos

Vivienda unifamiliar o agrupada:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Hoteles y restaurantes:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Terciario residencial:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Z5: Intensidad o edificabilidad global, 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:

Talleres y servicios complementarios del asentamiento turístico del Sector S1, desautorizándose expresamente las instalaciones fabriles o industriales.

Z6 Intensidad o edificabilidad global, 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Servicios propios del uso de la playa, tales como casetas de baño, bares, restaurantes, y terrazas, etc.

En el Sector S2

Z3 Intensidad o edificabilidad global, 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Usos: Vivienda unifamiliar aislada  
Complementos terciarios propios de viviendas unifamiliares.

En el Sector S3

Z7 Intensidad o edificabilidad global, 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Usos: Fábricas, talleres, almacenes, etc.

### **Aprovechamiento medio.-**

Art. 99. - El aprovechamiento medio de cada sector, calculado de acuerdo con los criterios que se exponen en la Memoria, como documento integrante de este Plan General, e incluyendo los terrenos correspondientes a las distintas zonas de cada Sector y la parte correspondiente de los sistemas generales, es el siguiente:

$$S1 - M1 = 0,3645$$

$$S2 - M2 = 0,1948$$

$$S3 - M3 = 0,1291$$

Art. 100. - El aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable programado, de acuerdo con las prescripciones reglamentarias, es el siguiente:

$$M = 0,3491$$

Art. 101. - Los aprovechamientos de cada Sector y de todo el Suelo Urbanizable programado, así como los criterios aplicados en su determinación, deberán servir de pauta de actuación, y referencia en su forma de aplicación a la gestión urbanística.

### **Normas específicas para cada zona y sector.**

Art. 102. - Las normas específicas para cada zona y sector del suelo urbanizable programado serán las siguientes:

Residencial, alta densidad:	máximo, 60 viviendas por Ha.
Residencial, media densidad:	máximo, 40 viviendas por Ha.
Residencial, baja densidad:	máximo, 20 viviendas por Ha.
Centro cívico - social:	máximo, 30 viviendas por Ha.

En el resto del suelo no se permite la edificación de viviendas, salvo aquellas inherentes al servicio de vigilancia, policía, etc. que resulten necesario ubicar en alguna otra zona.

### **Tipología de edificación**

De acuerdo con cada zona será la siguiente:

Residencial, alta densidad:	Vivienda unifamiliar, agrupada o en bloque.
Residencial, media densidad:	Vivienda unifamiliar, agrupada o en bloque.

Residencial, baja densidad: Vivienda unifamiliar aislada.

Art. 103. - La altura máxima de la edificación será la siguiente:

En Centro cívico - social:	5 plantas (16,00 m a cornisa)
Residencial, alta densidad:	4 plantas (13,00 m a cornisa)
Residencial, media densidad:	4 plantas (13,00 m a cornisa)
Residencial, baja densidad:	2 plantas (6,50 m a cornisa)
Servicios playa:	1 planta (4,00 m a cornisa)
Talleres y servicios:	
Naves:	1 planta (5,50 m a cornisa)
Edificios oficinas aislados o anexos a naves industriales y talleres:	
	2 plantas (7,00 m a cornisa)
Naves en suelo industrial:	1 planta (7,00 m a cornisa)
Edificios oficinas en suelo industrial:	
	2 plantas (7,00 m a cornisa)

Art. 104. - En cualquiera de las zonas en que se permiten viviendas aisladas, la edificación de estas viviendas, no excederá de dos plantas y 6,5 metros de altura.

Art. 105. - No serán computables, a efectos de edificabilidad, los sótanos y semisótanos de los edificios, siempre que no sobrepasen 1 metro de la rasante y se destinen a usos complementarios, no residenciales, de los edificios en que se ubiquen.

Art. 106. - La altura de los edificios no podrá exceder, en ningún punto del terreno, de la altura reguladora máxima establecida: Dicha altura se medirá desde la rasante del terreno en cada punto hasta la cara superior del último forjado.

### **Normas para la redacción de Planes Parciales.-**

Art. 107. - Los Planes Parciales que se redacten en el futuro como desarrollo del Plan General en esta categoría de suelo, comprenderá sectores completos, a razón de un Plan Parcial por cada Sector, y, a fin de cumplimentar las especificaciones del Programa de Actuación Urbanística, deberán estar redactados y en ejecución dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General.

Art. 108. - Se considerará que en Plan Parcial está en ejecución, teniendo en cuenta el sistema elegido, y en los siguientes supuestos:

1. - Sistema de compensación: Cuando el órgano competente hubiese aprobado la constitución de la Junta de Compensación.
2. - Sistema de cooperación: Cuando el órgano competente hubiese aprobado la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación.
3. - Sistema de expropiación: Cuando se hubiese producido la aprobación definitiva de la delimitación del polígono expropiatorio, y la Administración actuante haya formulado una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, y optando por la expropiación individual de cada finca o la tasación conjunta.



Art. 109. - En los Planes Parciales se introducirán como mínimo las reservas necesarias para las siguientes dotaciones:

1. - Sector 1 (S1) Zonas Z1, Z2 y Z4

1.1. - Espacios libres de dominio y uso públicos

- 1.1.1. - Jardines: 15 m<sup>2</sup>s/vivienda
- 1.1.2. - Areas de juego y recreo de niños:  
6 m<sup>2</sup>s/vivienda y, como mínimo el 10% de la superficie total ordenada.

1.2. - Centros culturales y docentes.

- 1.2.1. - Guarderías: 2 m<sup>2</sup>s/vivienda
- 1.2.2. - Centros E.G.B. 10 m<sup>2</sup>s/vivienda

1.3. - Servicios de interés público y social.

- 1.3.1. - Parques deportivos: 8m<sup>2</sup> s/vivienda
- 1.3.2. - Equipamiento comercial: 3 m<sup>2</sup>c/vivienda
- 1.3.3. - Equipamiento social: 6 m<sup>2</sup>c/vivienda

1.4. - Aparcamientos públicos:

1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

2. - Sector 1 (S1) Z5 y Z6

2.1. - Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 10% de superficie total ordenada.

2.2. - Servicios de interés público y social: 4% con la siguiente distribución.

- Parque deportivo: 2%
- Equipamiento comercio: 1%
- Equipamiento: 1%

3. - Sector 2 (S2) Z3

3.1. - Espacios libres de dominio y uso público.

3.1.1. - Jardines y áreas de juego y recreo de niños (indistintamente): 18 m<sup>2</sup>/vivienda, con un mínimo del 10% de la superficie total ordenada.

3.2. - Centros culturales y docentes, 10 m<sup>2</sup>/vivienda.

3.3. - Servicio de interés público y social: 2 m<sup>2</sup> construido/vivienda.

3.4. - Aparcamientos: 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup>, de edificación.

4. - Sector 3 (S3) Z7

4.1. - Espacios libres de dominio y usos público.

4.1.1. - Jardines y áreas de juego y recreo de niños (indistintamente): 18 m<sup>2</sup>/vivienda, con un mínimo del 10% de la superficie total ordenada.

4.2. - Centros culturales y docentes, 10% m<sup>2</sup>/vivienda.

4.3. - Servicios de interés público y social.

4.4. - Aparcamientos: 1 plaza por cada 10 m<sup>2</sup> de edificación.

Art. 110. - El Plan Parcial propondrá los usos concretos de las dotaciones para centros de interés público y social, centros docentes, usos sanitarios y administrativos, religiosos, asistenciales, recreativo y club de ancianos, tendrán carácter complementario del sistema de espacios libres de Plan General con el que habrá de coordinarse.

Art. 111. - Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda, teniéndolo en cuenta la homogeneidad del terreno, y evitando fraccionamientos que invaliden su finalidad esencial.

Art. 112. - En todos ellos se fijará el uso detallado de los terrenos.

Art. 113. - El Plan Parcial determinará expresamente el número máximo de viviendas a construir en cada unidad edificable (bloque o manzana) y en cada parcela si dichas unidades fuesen susceptibles de edificación fraccionada sin que en ningún caso el máximo total de viviendas de cada zona supere el establecido en el artículo 102 para la zonificación correspondiente.

Art. 114. - Los Planes Parciales que se redacten contendrán las siguientes determinaciones:

- Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General.
- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos, y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.
- Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos y de recreo y expansión, también públicos, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo no inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de la superficie destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

- Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos o privados.
- Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.
- Características y trazado de las galerías de redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización
- Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

Las dotaciones de los Planes Parciales serán en todo caso independiente de las previstas en el Plan General y tendrán, por lo tanto, carácter complementario de estas.

Art. 115. - 1. La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezcan para la totalidad de los terrenos incluidos en cada uno de las parcelas previstas en el mismo debiendo corresponder a cada parcela un mismo uso del suelo.

2. - Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público ó privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

3. -Sí el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

Art. 116. - En la fijación de los usos permitidos por el Plan Parcial para los terrenos destinados a parque y jardines públicos no se podrán prever utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

Art. 117. – 1. La reserva de suelo que se prevea para centros de carácter docente en los Planes en que el uso así lo exija, deberán agruparse según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, de acuerdo con lo establecido en el anexo del Reglamento.

2. - Las distintas áreas escolares resultantes deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial del Plan Parcial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

Art. 118. - La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos o centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

Art. 119. -1.- El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. - En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.

3. - El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el art. 45 del Reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.

4. - El Plan Parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado.

Art. 120. -1. - El Plan Parcial determinará los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones del Plan General.

2. - El Plan Parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicio:

- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público

El Plan Parcial establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no-procedencia deberá ser debidamente justificada.

3. - Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose claramente los elementos que hayan de realizarse en galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.

4. - En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal, disponible, y, en su caso, el área de protección de aquéllas.

5. - La red de evacuación, para cuyo cálculo de capacidad habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediere, al sistema de depuración. En los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.

6. - La red de distribución de energía eléctrica señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación y las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, las Ordenanzas del Plan Parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

7. - Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes enunciadas en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado entre las determinaciones del artículo 45 del Reglamento, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

Art. 121. - 1. - El Plan Parcial establecerá un plan de etapas para la realización de las obras de urbanización debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

Las obras de urbanización correspondientes.

La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.

La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para, que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. - El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones, temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan se cumplan las determinaciones que se establezcan y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

3. - En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

Art. 122. -1. - La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias, que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.



2. - Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicio que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

Art. 123. -1. - El Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial, o diferente para los distintos polígonos en que se divida.

2. - La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:

- Las necesidades de suelo y la urgencia de la urbanización.
- Los medios económicos financieros con que cuenta la Administración.

- La colaboración estimada de la iniciativa privada.
- La estructura de la propiedad del suelo, y
- Cualesquiera otras circunstancias que concurren en el sector o en cada Polígono.

### **Suelo urbanizable no programado.-**

Art. 123. - El suelo urbanizable no programado es el que se encuentra delimitado en los planos, y se divide en las siguientes áreas:

1. - Intensivo (casco urbano)
2. - Intensivo (playa)
3. - Semiextensivo
4. - Extensivo
5. - Industrial

Art. 124. - El suelo urbanizable no programado residencial intensivo (casco urbano) tendrá uso residencial, con tolerancia industrial limitada a la instalación de talleres, servicios e industrias domésticas, en los mismos edificios que las viviendas, y sin superar el 30% de la superficie total edificada.

Art. 125. - La edificabilidad máxima será igual a 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. que podrá distribuirse en:

- 70% vivienda
- 30% otras actividades compatibles

Art. 126. - El número máximo de viviendas será de 75 viviendas por hectárea.

Art. 127 Estas intensidades y estándares se aplicarán sobre suelo bruto de la zona, sin incluir sistemas generales de planeamiento.

Art. 128. - Podrá redactarse un único Programa de Actuación Urbanística comprensivo de las dos áreas de esta categoría de suelo o bien redactarse dos programas de actuación urbanística referidos a cada una de ellos. En cualquiera de estos dos supuestos, cada área constituirá un único sector de planeamiento parcial.

Art. 129. - El suelo urbanizable no programado, residencial intensivo (playa), tendrá uso residencial turístico, siendo compatible con la instalación de complementos terciarios, propios para este tipo de asentamiento, tales como hostelería, servicios y talleres.

Art. 130. - La edificabilidad máxima será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. con la siguiente distribución porcentual:

Vivienda:	60%
Hostelería:	25%
Terciario:	15%

Art. 131. - El número máximo de viviendas será de 45 viviendas por hectárea.

Art. 132. - Estas intensidades y estándares se aplicarán sobre suelo bruto de las zonas, sin incluir sistemas generales de planeamiento.

Art. 133. - Este suelo será objeto de un único Programa de Actuación Urbanística, en que se determinará la sectorización, de acuerdo con la ordenación que se proponga. En todo caso los sectores tendrán una superficie igual ó superior a las diez hectáreas, y estarán delimitados por sistemas generales del planeamiento definido en el Programa de Actuación Urbanística, los que se incluirán como parte integrante de los sectores a que correspondan.

Art. 134. - El suelo urbanizable no programado semiextensivo tendrá uso residencial (segunda residencia) con los servicios complementarios inherentes.

Art. 135. - La edificabilidad máxima será de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con la siguiente distribución porcentual:

Vivienda: 75%  
Servicios: 25%

Art. 136. - El número máximo de viviendas será de 20 viviendas por hectárea.

Art. 137. - Éstas intensidades y estándares se aplicarán sobre suelo bruto de la zona, sin incluir sistemas generales de planeamiento.

Art. 138. - Se redactará un sólo Programa de Actuación Urbanística que propondrá la sectorización adecuada, con una dimensión mínima de sectores de 25 hectáreas, limitados por sistemas generales definidos en el Programa de Actuación Urbanística, los que se incluirán como parte integrante de los sectores a que correspondan.

Art. 139. - El suelo urbanizable no programado extensivo tendrá una edificabilidad máxima de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con la siguiente distribución porcentual:

Vivienda: 80%  
Servicios: 20%

Art. 140. - El número máximo de viviendas será de 8 viviendas por hectáreas.

Art. 141. - Estas intensidades y estándares se aplicaran sobre el suelo bruto de la zona, sin incluir sistemas generales de planeamiento.

Art. 142. - Se redactará un único Programa de Actuación Urbanística que propondrá la sectorización adecuada, con una superficie mínima de sectores de 40 hectáreas, limitadas por sistemas generales definidos en el Programa de Actuación Urbanística, los que se incluirán como parte integrante de los sectores a que corresponda.

Art. 143. - El suelo industrial tendrá un uso industrial, para pequeña y mediana industria, talleres y almacenes.

Art. 144. - La edificabilidad máxima será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 145. - Estas intensidades y estándares se aplicarán sobre el suelo bruto de la zona, sin incluir sistemas generales de planeamiento.

Art. 146. - Se redactará un único Programa de Actuación Urbanística que propondrá la sectorización adecuada, con unas dimensiones mínimas de 20 hectáreas para cada sector, limitadas por sistemas generales definidos.

Art. 147. - Los usos señalados en cada área tienen carácter exclusivo y excluyente, sin que en ningún caso puedan modificarse a través de los programas de actuación Urbanística.

Art. 148. - Las incompatibilidades señaladas para cualquier actuación urbanística serán las siguientes, y se referirán a toda el área del suelo urbanizable no programado:

1. - En tanto no se redacte un programa de Actuación Urbanística, y el subsiguiente Plan Parcial, no podrá edificarse ningún tipo de instalación industrial, agropecuaria ni viviendas unifamiliares aisladas.
2. - Las construcciones con fines agrícolas no podrán tener en ningún caso carácter comercial o industrial.

Art. 149. - Podrán llevarse a cabo instalaciones de interés público o social, de carácter cultural, deportivo, recreativo, ó sanitario, siempre que se demuestre la necesidad y procedencia de su ubicación en esta clase de suelo, y previo el procedimiento previsto en el Art. 43.3 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### **Normas para redacción de Programas de Actuación Urbanística.-**

Art. 150. - Los programas de actuación Urbanística serán siempre motivados, y las causas que determinen su procedencia serán suficientemente explicitadas en la Memoria, como documento integrante del mismo.

Art. 151. - Como determinaciones esenciales comprenderán las siguientes:

1. - La relativa a los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
2. - El señalamiento de usos y niveles de intensidad.
3. - El aprovechamiento medio referido al ámbito territorial comprendido en cada Programa de Actuación Urbanística, y en caso de que el territorio este dividido en sectores para el desarrollo en etapas, el aprovechamiento medio de cada sector.

4. - Trazados de las redes fundamentales de abastecimiento de aguas, alcantarillado, teléfono, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
5. - División sectorizada del territorio para su desarrollo en etapas.
6. - Desarrollo de los sistemas generales y trazados de redes fundamentales de los servicios incluyéndose las conexiones procedentes en relación con los sistemas y redes existentes o previstos en el resto del suelo.
7. - Plan de etapa para ejecución de sus previsiones.
8. - Fijación de los terrenos que hayan de urbanizarse mediante Planes Especiales para la realización de las obras de infraestructura de los sistemas generales.
9. - Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales.
10. - Estudio económico - financiero que determine su viabilidad, con las precisiones previstas en el artículo 75, 1.f) del Reglamento de Planeamiento.
11. - Determinación exacta de las obligaciones a asumir por los adjudicatarios.
12. - Determinación del sistema de ejecución del Programa de Actuación Urbanística.
13. - Obligaciones asumidas por los adjudicatarios.

Art. 152. - Todos los extremos no recogidos en las presentes Normas se regularán por los artículos 146 y sucesivos de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y artículo 71 y sucesivos del Reglamento de Planeamiento.

### **Suelo no urbanizable.-**

Art. 153. - Se considera como suelo no urbanizable aquel cuya superficie se delimita en los planos correspondientes.

Art. 154. - El suelo no urbanizable se clasifica en normal y protegido.

Art. 155. - En el suelo no urbanizable que no sea objeto de especial protección, podrán llevarse a cabo construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en este suelo, y edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

### **Estaciones base de telefonía móvil.**

Únicamente se podrán ubicarse en suelo no urbanizable común, con la condición de situarse a un mínimo de 500 m de cualquier núcleo de población de vivienda permanente recogido en el Plan General de Ordenación Urbana como núcleo urbano. En cualquier caso se estará a lo dispuesto por el Ministerio de Fomento, o en las prescripciones legales que puedan sustituir o modificar la legislación vigente sobre la materia.

A aquellas instalaciones legalmente establecidas en la fecha de la aprobación de esta ordenanza no les será de aplicación las condiciones establecidas en el primer párrafo de la presente ordenanza. (Modificación aprobada por acuerdo de C.T.U de fecha 30 de Enero de 2001)



Art. 156. - No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, para esta clase de suelo en los planos se indica las áreas del mismo que son vulnerables para la contaminación, por lo que la concesión de licencias de obra no podrá concederse en ningún caso sin que las proyectadas construcciones garanticen la adecuada depuración de sus aguas residuales, mediante la instalación de las correspondientes depuradoras; a mayor abundamiento los vertidos residuales depurados, no podrán realizarse en terrenos situados en estas zonas vulnerables.

Art. 157. - Las medidas de depuración a que se refiere el artículo anterior, se estudiarán y extremarán en el caso de instalaciones agropecuarias o para cualesquiera otras especialmente contaminantes.

Art. 158. - Las viviendas familiares aisladas ó agrícolas podrán adoptar un sistema de depuración mediante fosa séptica de oxidación total.

Art. 159. - En cualquier caso, a efectos de tramitación de los expedientes de construcción en este suelo se estará a lo dispuesto en el artículo 43.3 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 160. - El suelo no urbanizable especialmente protegido se subdivide en las siguientes categorías:

1. - Suelo agrícola protegido
2. - Suelo forestal protegido
3. - Suelo húmedo protegido
4. - Zona de servidumbre de carreteras.

Cada una de ellas convenientemente delimitadas en los planos de ordenación estarán sometidas a las condiciones de usos y normas especiales de protección que a continuación se insertan.

### **Suelo agrícola protegido.-**

Art. 161. - En relación con los usos y construcciones y usos autorizados en el Art. 85, con remisión del Art. 86 ambos de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, únicamente se permitirán viviendas de agricultores e instalaciones agrícolas que guarden relación con el carácter agrícola del terreno, en este último caso con informe previo de la Consellería de Agricultura.

Art. 162. - Las construcciones de viviendas de agricultores se autorizarán, y sin perjuicio de lo anteriormente dicho, siempre que la superficie del terreno no ocupado por la edificación sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo decretado por el Ministerio de Agricultura, y con las limitaciones derivadas de las precauciones que se adoptan para evitar que se formen núcleos de población.

Art. 163. - Se prohíben las actuaciones y construcciones de interés público y social que no guarden relación con el carácter agrícola del terreno.

Art. 164. - Todo el suelo agrícola protegido gozará de consideración prioritaria para la obtención de ayuda derivadas de programas establecidos por el Ministerio de Agricultura o cualquiera de sus Organismos, o que en el futuro puedan arbitrarse por el Consell del País Valencià.

### **Suelo forestal protegido.-**

Art. 165. - En toda superficie delimitada en los planos de ordenación que corresponden a este tipo de suelo, se prohíbe la construcción de viviendas para agricultores, de viviendas familiares aisladas, merenderos, acampada, etc.

Art. 166. - Sólo se autorizarán las intervenciones e instalaciones tendentes a la repoblación forestal, control y vigilancia de los montes, y torres o casetas de vigilancia para protección de la masa forestal de posibles incendios. También podrá autorizarse refugios de caza o construcciones con destino agrícola o para explotaciones forestales siempre que no superen los 50 m<sup>2</sup> de superficie construida y la parcela donde se ubiquen tenga una superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

Art. 167. - A efectos de conservar la riqueza forestal, la corporación municipal mantendrá estrecha vigilancia sobre toda la zona, prohibiendo las podas masivas que puedan afectar a la masa forestal, controlando la naturaleza de las repoblaciones, y reservándose la competencia de promover la acción de la Administración forestal a efectos de lo prevenido en la Ley de Montes de 8 de junio de 1.957 y su Reglamento de 22 de febrero de 1.962.

#### **Suelo húmedo protegido.-**

Art. 168. - Está constituido por la zona denominada Prat de la Ribera constitutiva en sí misma de una reserva ecológica de carácter natural.

Art. 169. - Se prohíbe en toda la zona llevar a cabo edificios o instalaciones de las autorizadas en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo para el suelo no urbanizable, así como las captaciones de aguas y los usos y actividades que puedan fomentar la elevación del grado de salinización de las aguas por intrusión marina.

Art. 170. - Dada la especial naturaleza del terreno, la Corporación Municipal, la Comisión Provincial de Urbanismo ó el Instituto para la Reforma de la naturaleza, podrán decidir en cualquier momento la redacción de un Plan Especial de Conservación al que sea de aplicación la normativa de los espacios naturales protegidos.

### **Instalaciones agropecuarias.-**

Art. 171. - En las áreas que determinan el suelo no urbanizable protegido, se prohíbe la instalación de actividades contaminantes y el vertido de toda clase de residuos aún después de depurado.-

Art. 172. - Se desautoriza expresamente la ubicación de vertederos, en el Suelo no Urbanizable Protegido y en el Suelo No Urbanizable vulnerable a la contaminación

Art. 173. - Las instalaciones agropecuarias sólo podrán ubicarse en el suelo no urbanizable cuando éste no sea objeto de protección y le serán de aplicación las siguientes normas:

1. Legislación sobre medio ambiente natural.
2. Las contenidas en las presentes normas, cuando se ubicaren en suelo sensible a la contaminación.

### **Instalaciones ganaderas.**

Únicamente se podrán ubicar en suelo no urbanizable común, con la condición de situarse a un mínimo de 2.000 metros de cualquier núcleo de población de vivienda permanente recogido en el Plan General de Ordenación Urbana como núcleo urbano.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto por la Consellería de Agricultura, o en las prescripciones legales que puedan sustituir o modificar la legislación vigente sobre la materia.

A aquellas instalaciones ganaderas legalmente establecidas en la fecha de la aprobación de esta ordenanza no les será de aplicación las condiciones establecidas en el primer párrafo de la presente ordenanza.(Modificación aprobada por acuerdo de C.T.U de fecha 30 de Enero de 2001)

### **Coeficientes de edificación y carácter de las construcciones.-**

Art. 174. - A efectos de la aplicación del artículo 85 de la Ley del Suelo, se determinan los siguientes coeficientes de edificabilidad máxima sobre parcela.

Viviendas de labradores: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Altura igual o menor a 6,50 m  
Número de plantas: 2

Viviendas unifamiliares aisladas: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Altura : igual o menor a 6,50 m  
Número de plantas: 2

Construcciones e instalaciones de declarado interés público y social: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura igual o menor a 10 m  
Número de plantas: 3

Separación mínima a Linderos: 10,00 m en todos los casos.  
Ocupación máxima de suelo: 30 % en todos los casos.

Art. 175. - Las construcciones e instalaciones tendrán carácter aislado y en cada caso resolverán adecuadamente el acceso viario y garantizarán la posibilidad de establecimiento de los servicios de agua potable, depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica que procedan de acuerdo con las necesidades de la actuación o industria de que se trate, en su caso resolverán adecuadamente la evacuación de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, debidamente depurados.

### **Núcleo de población**

Art. 176. - Existe núcleo de población cuando en una determinada área geográfica exista una pluralidad de construcciones con una densidad igual o mayor a una vivienda por Ha., o una edificación que supere los 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 177. - Para determinar el área geográfica se delimitará una línea envolvente de las parcelas ocupadas por la edificación agrupada, excluyendo aquellas que, aún estando construidas, la edificación se encuentre a una distancia mayor de 100 metros del edificio más próximo.

Art. 178 Cuando por aplicación de lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo se solicite algún tipo de edificación en el interior de áreas geográficas definidas en el artículo precedente, de modo que la actuación suponga superar la edificación o la densidad máxima previstas, no podrá autorizarse.

Art. 179. - Cuando sobre el territorio existan núcleos de población, de acuerdo con la definición contenida en éstas Normas, no podrá autorizarse ningún tipo de actuación que se encuentre a una distancia inferior a los 300 metros de las edificaciones más próximas, **con la excepción de aquellas construcciones e instalaciones necesarias para ejercer la actividad agrícola de conformidad con lo señalado en el artículo 20 de la Ley 10/2004 del suelo no urbanizable y siempre que cuenten con informe favorable de la consellería competente en materia de agricultura.**

**(Modificación puntual nº 14)**

### **CAPITULO III**

#### **NORMAS DE URBANIZACION.-**

Art. 180. - Estas Normas serán de aplicación en todo el término municipal y de obligada observancia en los Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales, Planes Especiales de cualquier finalidad y Estudios de Detalle.

#### **Abastecimiento de agua.-**

Art. 181. - La dotación mínima de agua potable será, como mínimo de 250 litros/habitante y día. El número de habitantes se calculará en función de los volúmenes edificables previstos y de la tipología de la construcción.

Art. 182. - La Potabilidad del agua será requisito indispensable para el consumo humano, y sus condiciones se determinarán de acuerdo con lo previsto en la normativa, y previo dictamen de la Jefatura Provincial de Sanidad.

Art. 183. - En zonas industriales el caudal se reducirá a un mínimo de 20 m3. por día y por hectárea.

Art. 184. - A cualquier nivel de planeamiento será requisito indispensable la demostración documental de la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de la red general de abastecimiento, o, en su caso, de pozo o manantial.

Art. 185. - La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1,50 atmósferas.

Art. 186. - Cuando la captación del agua se lleve a cabo a título particular podrá referirse aun núcleo o a una zona más amplia, debiendo justificarse la posibilidad de suministro del caudal necesario mediante documento expedido por organismo oficial que acredite la realización de aforo en época de estiaje y los resultados obtenidos. En caso de tratarse de aguas privadas cuyo uso urbanístico haya sido contratado, debe acreditarse la cesión en perpetuidad por sus propietarios o concesionarios. Si se trata de aguas públicas la concesión administrativa para su explotación. Si el suministro ha sido objeto de un procedimiento expropiatorio a la propiedad, se demostrará que este procedimiento ha concluido o que, al menos se ha procedido ya al justiprecio.

Art. 187. - Las compañías suministradoras asumirán el compromiso de suministrar continuamente el caudal necesario acreditado en el documento adecuado, que se adjuntará al expediente urbanístico, especificándose, asimismo los compromisos adquiridos por dicha compañía.

#### **Saneamiento.-**

Art. 188. - El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua potable.

Art. 189. - Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Art. 190. - Para verter al subsuelo, y siempre previa depuración será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe geológico.



Art. 191. - La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona que ha de servir, estando a más de un metro de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

Art. 192. - El vertido podrá realizarse a colector existente, a un cauce público o costa marítima. Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público o a una zona marítima, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo, y deberá acreditarse documentalmente la posibilidad de vertido, mediante autorización expedida por el organismo competente, en el que se especifique el caudal máximo permitido.

Art. 193. - En el segundo caso, será perceptivo la instalación de un sistema de depuración de aguas negras, debiendo incluirse entre los documentos del Plan la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y el anteproyecto ajustado a las condiciones de vertido y depuración que imponga el mismo. No se permitirá el vertido a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración.

Art. 194. - En el caso de tratarse de aguas exclusivamente pluviales se permitirá el vertido a cauces públicos que, aunque normalmente secos constituyan el desagüe natural de las aguas de lluvia siempre que se tomen las medidas técnicas oportunas para evitar la inundación de propiedades de particulares, así como el estancamiento de las aguas. Deberá adjuntarse la concesión al respecto del Ministerio de Obras Públicas.

Art. 195. - No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Art. 196. - Cuando el afluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para el riego, será perceptivo que dicha estación depuradora esté situada en una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada.

Art. 197. - Las estaciones depuradoras deberán emplazarse a 2.000 metros como mínimo de núcleos habitados, a no ser que se acredite el empleo de un sistema de depuración que no de lugar a olores y moscas.

Art. 198. - Cuando las características del terreno no permitan mantener esta distancia, se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación que contempla estos casos (Circular de la Comisión Central de Saneamiento, "Boletín Oficial del Estado" de 10 de Mayo de 1.968).

Art. 199. - En los casos en que por permitirlo la Normativa específica de la clasificación del suelo se propusiera la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar para la depuración de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los afluentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, efectuando su distribución a las viviendas mediante red general. Las Normas para su construcción estarán a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 23 de abril de 1.969 del Ministerio de Obras Públicas.

Art. 200. - En el caso de vertido al mar, se cumplirán las "Normas provisionales para el proyecto" y ejecución de "instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales al mar, en las costas españolas" (Orden ministerial de 23 de abril de 1.969):

Art. 201 En caso de utilización de emisario submarino, estos deberán estar provistos de los sistemas adecuados de tratamiento (Cámara de trituración, difusores, etc.), que aseguren su eficacia, y únicamente podrán establecerse en las zonas de mar abierto.

Art. 202. - Aguas residuales de zonas industriales.- Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 360 mg por litro.

Art. 203. - La demanda bioquímica de oxígeno en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18°C.

Art. 204. - El nitrógeno expreso en NH<sub>4</sub> no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.

Art. 205. - El afluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto vertido.

Art. 206. - El afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como materiales flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros afluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Art. 207. - El afluente deberá tener un pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

Art. 208. - El afluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30°C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Art. 209. - Queda prohibido los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Art. 210. - Quedan prohibido los vertidos de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada para abastecimiento.

### **Energía eléctrica.-**

Art. 211. - La dotación mínima de potencia eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw/h por habitante.

Art. 212. - Las líneas de distribución del alumbrado serán subterráneas, y las correspondientes a uso doméstico podrán ser aéreas o subterráneas. En el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en el Plan Nacional de Electrificación

Art. 213. - En los casos en que dispongan subterráneas, se tratará de salvaguardar el aspecto estético de los edificios de las líneas de las estaciones de transformación y demás elementos accesorios.

Art. 214. - Las líneas de alta tensión cuyo tendido sea aéreo conllevarán la prohibición de plantar arboles o construir edificios o industrias de menor distancia de la establecida en el Reglamento de 28 noviembre de 1.968, que las cuantifica en los siguientes términos:

1. - Edificios y construcciones  $3,3 + U/100$  m, con un mínimo de 5 m
2. - Bosques, arboles y masas de arbolado  $1,5 + U/150$  m con un mínimo de 2 m

(siendo U la tensión compuesta en Kilovatios)

Art. 215. - A efectos de cómputo de las distancias a que se refiere el artículo anterior, se tomará en cuenta la situación más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los arboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate.

Art. 216. - La iluminación de las vías urbanas se fijará en atención a la densidad del tráfico, requiriéndose, como iluminación media para el alumbrado público, medida a la distancia de 1-1,50 m del pavimento, la siguiente:

- |                          |        |
|--------------------------|--------|
| 1. - En vías principales | 10 lux |
| 2. - En vías secundarias | 5 lux  |

Art. 217. - Para cómputo de las distancias se tomará como referencia el punto más bajo que alcance a las líneas tendidas entre dos soportes, y el más alto de la masa que se eleve sobre la tierra, cualquiera que sea la naturaleza de ésta.

Art. 218. - La Corporación Municipal podrá ampliar en 1/3 las limitaciones precitadas cuando, previos los asesoramientos técnicos procedentes se consideren la existencia de algún riesgo que determine la procedencia de adopción de tal medida.

Art. 219. - En cualquier caso el tendido de líneas tendrá en cuenta las limitaciones que pueden imponer la Corporación en defensa de la panorámica paisajística.

Art. 220. - La dotación, mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw por habitante.

**Sistema viario.-**

Art. 221. - Debe proyectarse basándose en la densidad y características de la circulación, y teniendo en cuenta los siguientes mínimos:

1. - Vías principales de circulación rodada:  
Ancho mínimo de calzada            14 m
  
2. - Vías secundarias de circulación rodada:  
Ancho mínimo de calzada            10 m
  
3. - Sendas o aceras para peatones:  
Ancho mínimo                            2,25 m

Art. 222. - La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes. La red de circulación rodada, la distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública, guardará, como mínimo las distancias siguientes:

1. - Carreteras Nacionales:                    300 m
2. - Otras carreteras:                        200 m

Art. 223. - No podrá incorporarse a carreteras de cualquier tipo el sistema viario propio de las zonas residenciales ó industriales, el que deberá desembocar a vías circundantes a través de las cuales pueda tenerse acceso a las carreteras.

Art. 224. - Para todo lo no previsto en las presentes Normas será de aplicación la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1.974 (Ley 51/74) y en la legislación específica de autopistas, contenida en la Ley.

### **Vías férreas.-**

Art. 225. - En una zona de 3m. a uno y otro lado del ferrocarril, sólo podrán construirse muros o paredes de cerca, pero no pasadas que tengan aberturas o salidas sobre los caminos.

Art. 226. - La construcción, apertura de zanjas, plantaciones, etc. que se pretendan llevar a cabo a una distancia inferior a 20 m a cada lado del ferrocarril, necesitará la autorización del Ministerio de Obras Públicas con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia Municipal.

### **Pavimentación.**

Art. 227. - Se llevará a cabo previa redacción de proyecto redactado por técnico competente.

Art. 227. - Los materiales se ajustarán el carácter de la vía, con especial importancia de volumen, tonelaje, etc., del tráfico habitual.

Art. 228. - El acabado de las superficies de los sistemas viarios municipales será el asfaltado. En sendas peatonales bastará el riego asfáltico o pavimento sustitutorio.

Art. 229-. - En bandas de circulación peatonal de se utilizará indistintamente el pavimento ó el enlosado natural ó artificial.

Art. 231. - Cuando por decoración complementaria de fachada o locales de negocio se pretenda pavimentar las aceras de forma distinta a la adoptada en el proyecto de urbanización, podrá autorizarse siempre que el particular se comprometa a cumplir los siguientes requisitos:

1. - Que se respete el adoquinado delimitado de la zona peatonal.
2. - Que el pavimento que se pretenda ofrezca condiciones de resistencia similares al primitivo.
3. - Que su conservación corra a cargo del que lo ejecute a su costa.
4. - Que no sea deslizante ni en caso de lluvia ó cualquier otro vertido.

### **Aparcamientos.-**

Art. 232. - Con independencia de los aparcamientos de carácter privado, se establecerá una plaza de aparcamiento por vivienda.

Art. 233. - La plaza de aparcamiento tendrá una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.

Art. 234. - La superficie de aparcamiento mínimo por plaza, incluyendo la parte proporcional de los accesos, no será inferior a 20 m<sup>2</sup>

Art. 235. - En aparcamientos en línea de cortado de las vías de servicio, bastará una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup> por plaza.

Art. 236. - Las motocicletas serán objeto de una reserva mínima de 2 m<sup>2</sup>.

Art. 237. - Los autobuses de líneas interurbanas se emplazarán en lugares amplios, que no se dificulte el tráfico de otros vehículos ni el tránsito de personas, y se delimitará a estos efectos una reserva de 30 m<sup>2</sup>. como mínimo.



ARTICULO 237 bis, regulador de las plazas de aparcamiento privado.

En los edificios de uso dominante residencial múltiple, sitios en el suelo urbano definido en el Plan General, deberá de destinarse una plaza de aparcamiento privado para cada una de sus viviendas. Estas plazas de aparcamiento deberán de cumplir la normativa sectorial y de incendios que le resulte de aplicación y disponer de la superficie mínima que regula el Art. 233 de las normas urbanísticas del Plan General.

## CAPITULO IV

### NORMAS DE EDIFICACION

Art. 238. - Serán de aplicación en el Suelo urbano las alienaciones y alturas que constan en los planos correspondientes.

Art. 239. - Las alineaciones serán en todo caso obligatorias, no pudiendo concederse ninguna dispensa para su modificación.

Art. 240. - El uso previsto será el siguiente:

1. En el casco urbano y núcleos de la Ribera, Venta y Estación: Residencial con tolerancia Industrial.
2. Torre de la Sal: Residencial

Art. 241. - A efectos de cómputo de las alturas reguladoras correspondientes al número de plantas que constan en el plano, se tendrá en cuenta la siguiente tabla de equivalencias:

1 Planta	<b>4,50 metros</b>
2 Plantas	<b>7,60 metros</b>
3 Plantas	<b>10,70 metros</b>
4 Plantas	<b>13,80 metros</b>

(Modificación Puntual nº14)

Art. 242. - Estas alturas constituirán el tope incluso en aquellos casos en que por aplicación del artículo siguiente no llegue a agotarse el número de plantas permitido en el presente Plan, constituyendo la única excepción las edificaciones que se construyan en suelo industrial.

Art. 243. - Se admitirá una tolerancia de dos plantas en menos, con respecto a las máximas autorizadas con las limitaciones a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 244.- En los cruces de calles que tengan fijadas las distintas alturas se producirán los cambios a las profundidades marcadas en los planos de alineaciones. No obstante para las edificaciones a las que corresponden dos alturas distintas, en la zona de menor altura, mediante un retranqueo de 4 metros medido en todos los planos de fachada, se podrá alcanzar la misma altura que en la mayor.

Art. 245. - Cuando la edificación se esté llevando a cabo a límites de cambio de altura, no se permitirán medianeras vistas, dándose a éstos paramentos tratamiento de fachada con carácter obligatorio, y siendo susceptible de aprobación el proyecto cuando plantee un retranqueo a efectos de sacar luces conforme a lo establecido en el Código Civil.

Art. 246. - Cuando el propietario de un terreno construya entre medianeras, y por no agotar los coeficientes máximos de edificabilidad dejarse aquellas vistas, vendrá obligado a darles tratamiento de fachada, bien por acuerdo con los colindantes y a cargo del que construye, o por levantamiento de muro medianero sobre la altura máxima autorizada a su proyecto al que se dará inexcusablemente el obligado tratamiento.

Art. 247. - La altura de los edificios se medirá desde la rasante de la acera hasta la parte inferior del último forjado. No obstante, cuando debido a la pendiente del terreno deban practicarse retranqueos para que en ningún punto de la fachada se supere la altura reguladora máxima se medirá en el punto más desfavorable de la fachada. Si no hubiere que practicar retranqueos la altura se medirá en el punto medio de la fachada.

Art. 248. - No se permitirán voladizos por debajo de los 3,75 m de altura.

Art. 249.- A partir de las alineaciones exteriores e interiores podrán autorizarse voladizos de acuerdo con las siguientes normas:

- 1) Voladizos a calles menores de 6 m.: siempre igual o menores de 60 cm sin ningún cerramiento.
- 2) Voladizos a calles mayores de 6 m: igual o menor a 1/10 del ancho de la calle sin autorizarse los superiores a 1,20 y con cerramiento igual o inferior al 60% de la longitud de la fachada medida en planta. Esta limitación en el cerramiento deberá de cumplirse para cada una de las fachadas que conforman el edificio.
- 3) Voladizos a patio de manzana: con un vuelo máximo de 1,20 m y cerramiento igual o inferior a 60% de la longitud de la fachada medida en planta. Esta limitación en el cerramiento deberá de cumplirse para cada una de las fachadas que conforman el edificio.

Art. 250. - Los voladizos se apartarán de las medianeras en una distancia igual a su vuelo, salvo constitución de servidumbre; en éste último caso debe darse trato homogéneo a la fachada de ambos edificios.

Art. 251. - Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán los cuartos de máquinas de ascensores, remates de caja de escalera, **captadores solares térmicos**, instalaciones que sean permitidas por su normativa sectorial y resto de normas del planeamiento, así como edificaciones complementarias de las viviendas destinadas únicamente a la guarda y almacenamiento de enseres. El acceso a estas edificaciones complementarias e instalaciones en los edificios de uso dominante residencial múltiple se efectuará única y exclusivamente a través de elementos comunes del edificio. El conjunto de estas instalaciones y edificaciones no podrá superar el 50% de la superficie construida de la planta

inmediata inferior del edificio y se retranquearán de la alineación de la fachada exterior un mínimo de cuatro metros. **La altura máxima permitida será de 4,25 m por encima de la cornisa de la última planta.**

**(Modificación puntual nº 14)**

Art. 252. - La edificación en patio de manzana podrá alcanzar los 5 metros de altura y podrá accederse a ella mediante paso a través de los zaguanes de los edificios, viviendas o locales comerciales en planta baja. Si la edificación en patio está separada de los paramentos interiores del edificio se permitirá la construcción de pasillos cubiertos de penetración.

Art. 253. - Se permitirán patios de luces que se ajusten a las dimensiones mínimas establecidas por las normas de habitabilidad HD-91.

Art. 254. - Podrán construirse patios abiertos a fachada, pero en éste caso no se dejarán medianeras vistas.

Art. 255. - No se considerarán patios abiertos los meros retranqueos cuya profundidad sobre la línea de fachada sea inferior a 1,5 metros medidos desde el paramento exterior de la fachada hasta aquel en que se abran huecos. Los patios abiertos a fachada se ajustarán a las siguientes Normas relativas a su altura, y anchura.

Lado mínimo	Profundidad máxima
1/3 de altura de patio (con un mínimo de 3 metros)	ancho del patio en su boca

Art. 256. - Cuando todos los terrenos de una manzana pertenezcan a un solo propietario; o se esté de acuerdo entre la copropiedad, podrán practicarse estudios de detalle para remodelar el volumen de la manzana, siempre que no se supere el resultante de los planos de ordenación, ni la altura máxima definida para los paramentos de la manzana, y siempre que los paramentos resultantes se separen de los paramentos de las manzanas opuestas una distancia igual a su altura.

Art. 257. - Cuando se produzca el supuesto previsto en el artículo anterior, deberá destinarse a usos distintos de la vivienda una superficie de edificación equivalente a la superficie de la planta baja y patio de manzana si lo hubiera, en la ordenación primitiva.

Art. 258. - Teniendo en cuenta que la remodelación de manzana es posible al amparo del artículo 14 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en ningún caso se modificará la red viaria para apertura de nueva calle de uso público. No obstante, podrán trazarse calles de carácter privado para penetración de los edificios.

Art. 259. - La profundidad máxima edificable en las parcelas en que exista patio de manzana será la indicada en el plano de alineaciones correspondiente. Las restantes manzanas se consideran de edificabilidad total.

**Art. 260. - La línea de edificación en cruces de calles se deberá ajustar al plano de alineaciones. Únicamente podrán realizarse aquellos chaflanes que estén contemplados en el plano de alineaciones, con las características geométricas allí definidas.**

**(Modificación puntual nº 14)**

Art. 261. - **En el caso de tener que realizarse**, los chaflanes se dejarán en toda la altura con los voladizos permitidos para la calle de mayor ancho de acuerdo con las Normas establecidas en los artículos correspondientes.

**(Modificación puntual nº 14)**

Art. 262. - Se considerará edificable el solar que cumpla las siguientes condiciones:

- 1) Superficie mínima de planta 80 m<sup>2</sup>.
- 2) Longitud mínima de fachada 6 m
- 3) Diámetro del círculo mínimo inscrito 6 m

Art. 263.- En todo solar o solares contiguos que se encuentre en viales abiertos o tránsitos en el momento de entrada en vigor de este Plan General, que por hallarse entre medianeras no pueden cumplir las condiciones exigidas en el artículo anterior, serán edificables siempre y cuando su superficie y forma sean tales que permitan la edificación de viviendas que cumplan la normativa vigente, en cada momento, en materia de habitabilidad y diseño de viviendas.

Esta misma excepción será aplicable, en el suelo urbano, para solares que procedentes del derribo de edificaciones existentes en el momento de su entrada en vigor del presente Plan General se encuentren entre colindantes con medianerías de edificación también existentes.

### **Normas especiales en el recinto histórico artístico.**

Artículo 264. - Además de las Normas específicas en toda su área se tendrán en cuenta las que a continuación se insertan:

- 1) En las reedificaciones, la altura máxima permitida y el número de plantas serán las mismas que tengan actualmente los edificios derribados, prohibiéndose el cerramiento de voladizos y los patios abiertos a fachada, a fin de no desvirtuar las características estilísticas de los edificios.

### **Art. 264.bis.-Edificación con tipología abierta.**

Las manzanas grafiadas en el plano adjunto podrán edificarse adaptando a la tipología de edificación abierta.

El ámbito afecto a estas manzanas quedará vinculado a la tipología dominante en el casco urbano residencial que es la de manzana cerrada, excepto la comprendida entre la calle de nueva creación y la calle perimetral, que será de tres plantas y siempre que se den ciertas condiciones tendrá cabida la aplicación de la ordenanza de vivienda unifamiliar. Estas condiciones serán el que no exista ninguna edificación o licencia concedida en cualquier parcela perteneciente a una de las manzanas afectadas y que su desarrollo se realice bien mediante proyecto unitario que recoja la manzana completa, o bien mediante estudio de detalle sobre la misma.

En estas manzanas se permitirá la construcción de edificaciones de tipo aislado en la parcela, pudiendo realizar viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en hilera.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:



**a) Viviendas unifamiliares aisladas:**

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>
- El coeficiente de edificabilidad máximo de parcela será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> de techo / m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta).
- La altura máxima de las edificaciones será de 9 m, equivalente a tres plantas.
- Ocupación máxima de parcela: 60 %
- Separación mínima a lindes y viales: 3,00 m.

**b) Viviendas unifamiliares en hilera o agrupadas:**

- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>
- El coeficiente de edificabilidad máximo de parcela será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> de techo / m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta).
- La altura máxima de las edificaciones será de 9 m, equivalente a tres plantas.
- Ocupación máxima de parcela: 60 %
- Separación mínima a lindes y viales: 3,00 m.

No serán computables a efectos de edificabilidad los sótanos, semisótanos siempre que no sobrepasen 1,00 m de la rasante y se destinen a usos complementarios no residenciales.

**Vallas:** Todas las parcelas deberán cercarse con vallas. Se permitirá el cerramiento macizo de fábrica hasta una altura entre 0,50 y 1,00 m como máximo, con la posibilidad de utilizar el basamento escalonado hasta 1,50 m de altura en calles con pendiente. Por encima del cerramiento macizo, se permitirá el cerramiento calado, sin sobrepasar ambos los 2,00 m de altura. Sólo aquellos casos en que los límites de parcela divida dos propiedades privadas podrán sustituirse la valla por un seto vegetal, siempre que las partes así lo acuerden.

## CAPITULO V

### NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR.

Art. 265. - Los propietarios de la totalidad o parte del suelo incluido en el perímetro del suelo urbano, podrán formular planes de reforma interior tendentes a la reordenación de dicho suelo y en orden a la mejora de las condiciones estéticas y ambientales, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- 1) El Plan de Reformas deberá comprender una o varias manzanas completas de las reflejadas en el plano de alineaciones del Plan General, pertenecientes a un mismo polígono, o al resto del suelo urbano.
- 2) El plan de Reformas deberá comprender una o varias manzanas completas de las reflejadas en el plano de alineaciones del Plan General, pudiéndose modificar la posición de las vías afectadas, resolviendo, en cualquier caso, adecuadamente los problemas de comunicación entre las zonas limítrofes y la accesibilidad a los equipamientos públicos.
- 3) Deberá conservarse la superficie total del viario público incluido en el Plan General, así como el sistema viario periférico de los equipamientos a que se refiere el punto anterior.
- 4) Deberá respetarse íntegramente el trazado y dimensiones de la ronda perimetral.
- 5) El volumen edificable resultante de la reforma no podrá superar el deducido del actual aprovechamiento definido en el Plan.

- 6) La altura reguladora máxima de cualquier edificio no deberá superar los 13 m, equivalentes a 5 plantas.
- 7) El 25% como mínimo de la superficie edificable total resultante de la reforma, deberá destinarse a usos distintos de los de vivienda.
- 8) Los usos distintos de los residenciales, permitidos en el área objeto de reforma se reducirá a:
  - Comerciales, asistenciales, recreativos, culturales, deportivos, quedando expresamente prohibidos los de almacenamientos y los industriales, excepto los talleres de reparación cuya actividad se relacione directamente con la función residencial.
- 9) Si mediante la operación de reforma se modifica la tipología de edificación cerrada en edificación abierta la tipología de edificación cerrada en edificación abierta, la separación entre bloques será igual a la semisuma de sus alturas en cualquier dirección.
- 10) En ningún caso se admitirá discontinuidades de la edificación que permitan dejar medianeras vistas.
- 11) Si como resultado de las reformas se introducen tipologías de edificación abierta, cada bloque de este tipo de edificación deberá ser considerado como una unidad constructiva, quedando prohibida su fragmentación a efectos de construcción.

## **CAPITULO VI**

### **DE LAS CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.-**

Art. 266. - Para las viviendas de protección oficial las siguientes normas tendrán carácter subsidiario, regulándose por la especial legislación aplicable en ellas.

Art. 267. - Todo edificio destinado a vivienda deberá levantarse sobre suelo salubre, entendiéndose como tal aquel en que no existan materias putrescibles, humedad excesiva, ó aguas en subsuelo susceptible de producir contaminaciones ambientales o afectar a la cimentación del inmueble.

Art. 268. - Cuando el terreno no tuviera la condición de sequedad necesaria para la construcción, se procederá a su saneamiento, mediante una tortada de cemento hidráulico ó cualquier otro material aislante a una distancia de 0,50 m bajo la rasante, aislándose la primera planta con capa impermeable de 0,30 cm. de espesor o capa de aire, de forma que se evite la penetración de aguas cualquier que sea su origen.

Art. , 269. - No se permitirá la construcción de viviendas en sótano, aunque estos podrán construirse con destinos comerciales, industriales, o aparcamientos anejos a las viviendas.

Art. 270. - No se permitirá la construcción de viviendas por debajo de la rasante de la calle, debiendo adoptarse interiormente las medidas necesarias para salvar los desniveles.

Art. 271. - El acceso a las viviendas a través del zaguán se realizará con la elevación necesaria para asegurar la impenetrabilidad de las aguas.

Art. 272. - La dimensión mínima de la escalera de acceso a las viviendas será de 1 m entre paramentos.

Art. 273. - Los tramos de escalera tendrán un máximo de 16 escalones en línea recta.

Art. 274. - Las dimensiones mínimas de escalones serán las siguientes: Huella o ancho de escalón 25 cm. como mínimo, contrahuella o altura 18 cm. como máximo.

Art. 275. - La escalera en planta curva o caracol tendrá un ancho de huella medido a 40 cm. de la curva interior igual o mayor de 25 cm., sin exceder en su parte más ancha de 40 cm.

Art. 276. - Queda expresamente prohibida la construcción de escalones aislados o en centros de rellano.

Art. 277. - En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación a calle o patio interior, de tantos huecos como plantas el edificio, con una superficie mínima de 0,50 m<sup>2</sup>. Podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea comercial.

Art. 278. - En casas colectivas de hasta 3 plantas, se permitirá la luz y ventilación cenital de las escaleras por medio de lucernarios con una superficie no inferior a 1/3 de la superficie de la caja de escalera. El ojo de la escalera tendrá, como mínimo 80 cm.

Art. 279. - Se exceptúan de las condiciones señaladas en los anteriores artículos a las escaleras de acceso a altillos o de comunicación interior de dos plantas, y las de planta baja y una planta superior como único piso.

Art. 280. - El programa mínimo para viviendas comprenderá las siguientes piezas: Comedor o cocina - comedor, dormitorio capaz para dos camas, otro dormitorio capaz para una cama y aseo compuesto de lavado, WC. , Bidé y pulibán ó bañera.

Art. 281. - Las medidas mínimas de las distintas piezas que componen las viviendas serán:

1. - Entrada	1,00 m
2. - Pasillo.	0,80 m
3. - Comedor	14,00 m
4. - Cocina - comedor	15,00 m
5. - Cocina	5,00 m
6. - Dormitorio doble	10,00 m
7. - Dormitorio sencillo	6,00 m
8. - WC. sólo	1,50 m
9. - Aseos	4,00 m

Art. 282. - Una vivienda podrá estar dotada de dos ó más cuartos de baño, aseos ó WC independiente. En éste caso, sólo uno de ellos cumplirá las condiciones exigidas con carácter general, pudiendo tener los otros entrada directa desde cualquiera de las habitaciones ó piezas de la vivienda, y ventilar directamente a través del colector general ó unitario o por conducto independiente unitario o por conducto independiente.

Art. 283. - Los baños y aseos se chaparán hasta una altura mínima de 1,80 m

Art. 284. - Las cocinas se chaparán hasta una altura mínima de 1,80 m y comprenderán una pila fregadero de dos senos, una pila lavadero y un aparato para cocinar de dos fuegos como mínimo. Podrá autorizarse la omisión de lavadero siempre que se deje espacio suficiente para colocación de maquinaria destinada a este fin.

Art. 285. - La distancia mínima desde la rasante del suelo al techo será de 2,50 m

Art. 286. - En habitaciones abuhardilladas, que se podrán autorizar sin menoscabo del panorama paisajístico, la altura mínima al techo en la parte inferior será de 2,20 m y su cubicación no será inferior a los 15 m<sup>3</sup>.

Art. 287. - Todas las dependencias que componen la vivienda tendrán luz directa al exterior mediante huecos, cuya superficie no será inferior a 1/6 de la superficie de planta.

Art. 288. - Los dormitorios serán independientes entre sí de modo que ninguno de ellos se utilice como paso a otro dormitorio, ni sirva a su vez de cuarto de paso para el comedor, cocina o aseo, aunque si alguno de ellos se compusiera de alcoba o gabinete, sólo a uno de ellos se le dará carácter de dormitorio y su superficie se fijará en 2/5 de la superficie de planta para determinar la mínima ventilación.

Art. 289. - Excepcionalmente, cuando alguna finca presente dificultades para ventilación de los aseos, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación forzada que tengan comunicación directa para asegurar la renovación de aire sección, suficiente que garantice la limpieza, y sobresalgan 1 m. sobre el tejado o sobre la rasante de la azotea.

Art. 290. - La chimenea por colector general y unitario y conductos independientes, reunirán las condiciones que a continuación se insertan:

1. - Un sólo colector servirá a un máximo de dos plantas autorizadas.
2. - Todos los conductos individuales deben ser totalmente verticales sin existencia de ningún desvío y contruidos con materiales incombustibles.
3. - La sección mínima del colector será de 400 cm. y las de los individuales de 15 cm.
4. - La longitud mínima del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo inferior a los 45°. Queda expresamente prohibida la salida perpendicular al eje vertical del colector.
5. - El conjunto individual se aplicará para ventilación de un sólo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos independientes e individuales.
6. - La relación entre ambos lados del colector, caso de ser sección rectangular, y si lleva incluido un sistema de regularización de rejilla, en la posición de cierre, debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm<sup>2</sup>. de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.
7. - El orificio de ventilación del local se colocará a una altura mínima de 2 m sobre el solado.
8. - Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 20 cm. de sección, como mínimo, situada a la menor altura posible.
9. - Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector, que debe prolongarse 0,40 m. por encima de la cumbrera o cualquier otra construcción situada a menos de 8 m. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,20 m. por encima de su punto de arranque al exterior. La parte superior de la chimenea se coronará con aspirador estático.



10. - Todo colector o conducto individual deberá estar debidamente protegido desde el punto de vista térmico, para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro corrector de la chimenea.

11. - No acometerán al mismo colector conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

Art. 291. - Será obligatorio acometer a la red general de agua potable, para toda vivienda que se encuentre a 100 m o menos de la red de distribución

Art. 292. - Cuando las viviendas se encuentren a más de 100 m de la red general de agua potable deberán garantizar la potabilidad del pozo que suministre el servicio mediante presentación de certificado de análisis de caudal expedido por Organismos competentes.

Art. 293. - Toda vivienda deberá disponer de alumbrado eléctrico con un punto mínimo de luz en el zaguán de la escalera general, en cada rellano de ésta y en cada pieza de las distintas dependencias que componen la vivienda.

Art. 294. - El sistema de cierre del WC. y demás aparatos será siempre hidráulico. Los sifones serán registrables y fácilmente accesibles. Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y la pendiente uniforme.

Art. 295. - Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento y cemento vituminizado. Se admitirán materiales plásticos admitidos por la Dirección General de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 296. - Las aguas negras se recogerán en tuberías impermeables y ventilables, y recogidas y conducidas por este medio se llegará al exterior del inmueble hasta su acometida al alcantarillado genera.

Art. 297. - Se entenderá que un terreno dispone de alcantarillado cuando la distancia a la red general sea inferior a 100 m y será obligatoria la acometida a dicha red para su edificación. En caso contrario se entenderá que dicho terreno no reúne la condición de solar que determina el artículo 82 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 298. - Únicamente se permitirán fosas sépticas en los casos regulados en las normas generales de clasificación de suelo relativos a Suelo no Urbanizable, que no sea objeto de especial protección. En todo caso serán exigibles los niveles de depuración que se determinan según se trate de suelo vulnerable o no vulnerable a la contaminación.

Art. 299. - El cálculo de la fosa séptica se hará de manera que la permanencia en ella de las materias fecales será de tres días en el proceso anaerobio, hasta un mínimo de 36 litros por usuario. Si disminuye la dotación de agua no se variarán las dimensiones calculadas para que prolongándose la permanencia, haya compensación.

Art. 300. - En el casco urbano las aguas pluviales se recogerán en tubería de zinc, plomo, fundición, gres, cemento con o sin armadura, y con revestimiento asfáltico en el interior, o de plástico autorizado por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Las bocas de bajantes del Canalón y los imbornales y sumideros de azoteas, irán siempre protegidas por rejillas filtrantes y cámaras de arena. Las bajantes deberán siempre que sea posible, acometer al exterior, y se protegerán de roturas con material adecuado hasta una altura de 2 m desde la rasante de la calle, intentando en lo posible la colocación interior a los muros de fachada.

Art. 301. - Los tendederos sólo podrán instalarse a patios interiores, y de forma que la caída de las aguas no perjudique a las viviendas en plantas interiores.

Art. 302. - No se colocarán toldos ni pintarán fachadas de forma unilateral, cuando esto suponga rotura de la armonía de las casas colectivas, aunque sean de fácil desmonte, ni con el pretexto de su temporalidad.

Art. 303. - Se autorizará toda obra de decoración a fachada, previa presentación del proyecto correspondiente, y siempre que se lleve a cabo la obra sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 304. - La instalación de industrias domésticas en viviendas no desvía a éstas de su principal finalidad, por lo que, mientras permanezcan como tales, deberán respetarse los programas mínimos de las viviendas.

Art. 305. - Todo patio interior, tendrá un acceso independiente, ó a través de la vivienda que lo use, que garantice su conservación y limpieza.

Art. 306. - Lo dispuesto en el artículo anterior será de aplicación a los patios cubiertos a la altura del primer forjado.

Art. 307. - Se autorizará la instalación de maceteros en los patios de luces, tanto interiores como exteriores, siempre que se garantice la recogida de las aguas derivadas del riego de las plantas que en ellos se instale, de tal forma que no se ocasionen perjuicios en las viviendas inferiores.

Art. 308. - El saliente de los maceteros no será superior a los 40 cm. Sí a través de ellos se permite el paso de la luz no se computarán voladizos.

Art. 309. - En cualquier caso, se autorizará la instalación de pequeños tejadillos de protección de desprendimientos de aguas de riego y tendido, siempre que no menoscaben las condiciones de las viviendas, se ejecuten en patios interiores, y no sean superiores al tendedero de mayor saliente.

## **CAPITULO VII**

### **CAUSAS DE REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION**

Art. 310. - Serán causas de revisión del Plan General de ordenación, además de las que especifica la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las que a continuación se insertan:

1. - Cuando durante tres años consecutivos, la tasa de crecimiento acumulativo de la población supere el 5%, o la población total alcance la cifra de 5.000 habitantes.
2. - Cuando la redacción de un Plan Director Territorial de coordinación de ámbito territorial superior al término municipal afecte de manera fundamental a la ordenación planteada.
3. - Cuando sean creadas nuevas infraestructuras en el territorio, no previstas en el Plan vigente, o se modifique algún elemento de los existentes, de tal manera que afecte a la ordenación vigente.
4. - Cuando la revisión cuatrienal del Programa del propio Plan General requiera un cambio.
5. - Cuando la totalidad del suelo urbanizable industrial se encuentre consolidado por la edificación, al menos en un 70% de la superficie.
6. - Cuando la totalidad del suelo urbanizable no programado, intensivo se encuentre consolidado por la edificación 80% de su superficie.
7. - Cuando las mismas circunstancias socioeconómicas que se manifiesten en un momento determinado, hagan aconsejable la revisión y así lo acuerde la Corporación municipal.